

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 38



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, trong đó lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84-24) 35 526 354
- Fax : (84-24) 35 526 348

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 702 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban điều hành, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	Ngày 21 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 03 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	Ngày 24 tháng 6 năm 2022

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy - Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 04A/UQ-KTKT ngày 30 tháng 06 năm 2023.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

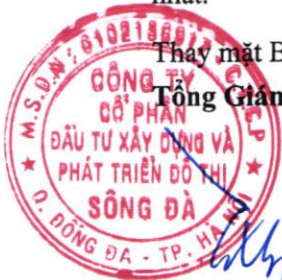
Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0375/24/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”), và Công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 38, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo Quyết định số 7351/QĐ-CCT-QLN ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thuế Quận Hà Đông, Công ty bị cưỡng chế tiền chậm nộp các khoản khác (tiểu mục 4944), số tiền 6.225.467.680 VND. Trong đó, Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước/ tương ứng với khoản “Chi phí khác” trong năm, số tiền 1.030.000.000 VND (*Thuyết minh Báo cáo tài chính số VI.8*); số bị ghi nhận thiếu là 5.195.467.680 VND. Nếu Công ty ghi nhận đầy đủ nghĩa vụ nợ theo Quyết định số 7351 đã nêu, khoản mục “Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước” tại ngày 31/12/2023 sẽ tăng lên 5.195.467.680 VND. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định giai đoạn Công ty bị tính phạt chậm nộp. Do đó, chúng tôi không thể định lượng được số liệu phải điều chỉnh hồi tố vào kết quả kinh doanh các năm trước.

Công ty không thực hiện kiểm kê thành phẩm bất động sản là các căn hộ thuộc dự án X1 – 26 Liễu Giai chưa bàn giao cho người mua nhà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định được số lượng thực tế các căn hộ chưa bàn giao tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 để đối chiếu với số lượng căn hộ (thành phẩm bất động sản tồn kho) đang được Công ty theo dõi trên sổ kế toán tại cùng thời điểm. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác của thành phẩm bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản trong năm.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Tập đoàn 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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		987.202.500.600	965.735.645.054
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.213.992.283	9.872.105.236
1. Tiền	111		10.213.992.283	9.872.105.236
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		138.000	138.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(520.855)	(520.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		409.804.404.820	395.669.255.169
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.200.717.164	11.029.155.913
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	97.311.707.047	81.739.032.211
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	308.512.569.861	310.928.413.910
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.220.589.252)	(8.027.346.865)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		549.092.000.130	541.936.088.667
1. Hàng tồn kho	141	V.7	549.092.000.130	541.936.088.667
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.091.965.367	18.258.057.982
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	117.013.347	163.306.111
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.853.480.852	17.869.508.484
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	121.471.168	225.243.387
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		216.898.735.203	227.038.208.441
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		60.000.000	10.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	60.000.000	10.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		211.683.304	529.208.308
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	211.683.304	529.208.308
<i>Nguyên giá</i>	222		38.552.813.054	39.747.420.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(38.341.129.750)	(39.218.211.777)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	172.699.529.310	179.938.793.970
<i>Nguyên giá</i>	231		217.134.585.553	217.134.585.553
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(44.435.056.243)	(37.195.791.583)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.240.366.144	2.240.366.144
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		2.240.366.144	2.240.366.144
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		22.716.637.517	23.519.724.033
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	9.784.801.755	10.087.904.344
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(11.021.831.238)	(10.521.847.311)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.970.518.928	20.800.115.986
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	18.642.950.405	20.472.547.463
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	327.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.204.101.235.803	1.192.773.853.495

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		851.501.337.931	841.206.001.951
I. Nợ ngắn hạn	310		821.655.962.742	788.895.482.272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	25.150.300.212	24.742.414.828
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	249.090.150.142	272.734.759.466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	24.400.566.754	22.651.620.777
4. Phải trả người lao động	314		3.289.306.928	2.622.331.822
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	25.449.249.548	26.653.388.783
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		66.287.879	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	242.693.803.587	241.420.854.303
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	248.767.048.008	195.278.462.609
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.749.249.684	2.791.649.684
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		29.845.375.189	52.310.519.679
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	7.990.843.906	8.265.787.560
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	21.854.531.283	44.044.732.119
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

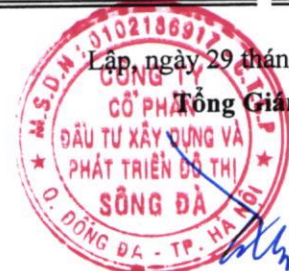
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		352.599.897.872	351.567.851.544
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	352.599.897.872	351.567.851.544
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.866.493.083	23.866.493.083
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.890.898.491	3.890.898.491
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24.993.617.298	23.961.570.970
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.961.570.970	23.961.570.970
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.032.046.328	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.204.101.235.803	1.192.773.853.495

Người lập biểu


Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng


Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	84.753.584.590	86.169.137.765
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		84.753.584.590	86.169.137.765
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	43.291.335.808	45.619.003.350
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.462.248.782	40.550.134.415
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	661.462.149	1.841.290.958
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	16.023.905.612	15.664.682.271
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.523.921.685	15.544.378.792
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(303.102.589)	(522.607.148)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.202.029.383	2.548.918.221
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.429.790.436	13.856.100.478
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.164.882.911	9.799.117.255
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2.090.909.092	-
13. Chi phí khác	32	VI.8	7.858.624.941	4.392.154.283
14. Lợi nhuận khác	40		(5.767.715.849)	(4.392.154.283)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.397.167.062	5.406.962.972
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	4.365.120.734	4.228.700.596
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.032.046.328	1.178.262.376
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.032.046.328	1.178.262.376
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	52	59
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	52	59

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024



Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.397.167.062	5.406.962.972
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9, V10	7.556.789.664	7.556.789.664
- Các khoản dự phòng	03	(2.883.639.082)	37.598.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.090.909.091)	-
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	15.523.921.685	15.544.378.792
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	23.503.330.238	28.545.729.428
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(14.258.592.187)	18.219.095.856
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.579.046.067)	(50.787.682.713)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(22.163.667.135)	(33.476.529.414)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.875.889.822	2.615.324.039
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.952.135.431)	(2.582.101.889)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.14	(2.723.441.186)	(3.329.013.822)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(42.400.000)	(35.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(19.340.061.946)	(40.830.778.515)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	2.090.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.090.909.091	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.18	67.625.251.000	55.872.010.488
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(50.034.211.098)	(29.908.590.908)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	17.591.039.902	25.963.419.580
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	341.887.047	(14.867.358.935)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	9.872.105.236	24.739.464.171
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	10.213.992.283	9.872.105.236

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Công ty con được hợp nhất

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU có trụ sở chính tại Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 100% (số đầu năm là 100%).

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội	Xây dựng	28,89%	28,89%	28,89%	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng	30%	30%	30%	30%

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, có 42 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 42 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc 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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. 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 các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa công ty mẹ và công ty con, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với 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.
- Đối với 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Tập đoàn so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản, thực hiện dịch vụ.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ 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. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. 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 chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí giao dịch qua sàn

Là chi phí môi giới bán căn hộ ở Dự án X1 – 26 Liễu Giai được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản.

Chi phí dự án

Gồm chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua nhà ở Dự án X1-26 Liễu Giai được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	11 - 45
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
3 tầng để tòa nhà Sông Đà – Hà Đông	30
2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc tòa nhà 143 Trần Phú	30
6 tầng thương mại (T1-6) và 3 tầng hầm tòa nhà 26 Liễu Giai	30

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế 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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

19. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	171.025.668	674.626.563
Tiền gửi ngân hàng	10.042.966.615	9.197.478.673
Cộng	<u>10.213.992.283</u>	<u>9.872.105.236</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Sông Đà 2.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	520.855	422.855
Trích lập bổ sung	-	98.000
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối năm	<u>520.855</u>	<u>520.855</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà ⁽ⁱ⁾	5.200.000.000	254.485.397	5.454.485.397	5.200.000.000	393.279.828	5.593.279.828
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU ⁽ⁱⁱ⁾	3.000.000.000	1.330.316.358	4.330.316.358	3.000.000.000	1.494.624.516	4.494.624.516
Cộng	8.200.000.000	1.584.801.755	9.784.801.755	8.200.000.000	1.887.904.344	10.087.904.344

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102817344 thay đổi lần thứ 4 ngày 12 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà là 18.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty này 5.200.000.000 VND, tương đương 28,89% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 10.000.000.000 VND. Tập đoàn đầu tư vào Tập đoàn này 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

Giá trị hợp lý

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.593.279.828	(138.794.431)	5.454.485.397
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.494.624.516	(164.308.158)	4.330.316.358
Cộng	10.087.904.344	(303.102.589)	9.784.801.755

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà		
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	-	80.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU		
Nhận giá trị khối lượng xây lắp	-	324.271.818
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	400.000.000	996.544.563

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	(11.021.831.238)	19.953.667.000	(10.521.847.311)
Cộng	23.953.667.000	(11.021.831.238)	23.953.667.000	(10.521.847.311)

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.521.847.311	10.521.847.311
Trích lập dự phòng	499.983.927	-
Số cuối năm	11.021.831.238	10.521.847.311

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án X1-26 Liễu Giai	9.200.845.469	9.613.020.573
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	5.365.499	89.001.863
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	1.068.365.598	197.074.500
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	1.901.863.598	1.105.781.977
Cộng	12.200.717.164	11.029.155.913

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	74.442.358.879	59.042.358.879
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	44.785.816.622	44.385.816.622
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.437.736.946
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	28.218.805.311	13.218.805.311
Trả trước cho người bán khác	22.869.348.168	22.779.294.332
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng và Thương mại Đa Phúc	4.087.956.264	3.887.956.264
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.182.848.573
Các nhà cung cấp khác	9.598.543.331	9.625.868.495
Cộng	97.311.707.047	81.739.032.211

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	15.976.827.911	-	15.831.880.864	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Tạm ứng Ông Trịnh Xuân Thụy	11.299.736.911	-	11.154.789.864	-
Ông Nguyễn Đức Thọ	9.544.765.293	-	8.985.707.000	-
Ông Hoàng Văn Kế	1.749.971.618	-	2.163.500.000	-
Ông Hoàng Văn Kế	5.000.000	-	5.582.864	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	292.535.741.950	(6.543.971.349)	295.096.533.046	(6.543.971.349)
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái (*)	275.716.724.413	-	275.716.724.413	-
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	2.408.585.668	-	3.626.847.347	-
Tạm ứng Ký cược ký quỹ	6.757.494.856	-	8.021.270.356	-
450.000.000	450.000.000	-	450.000.000	-
Thuế Giá trị gia tăng đầu vào chưa kê khai	325.972.636	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	332.993.028	-	737.719.581	-
Cộng	308.512.569.861	(6.543.971.349)	310.928.413.910	(6.543.971.349)

(*) Là các khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2011/HĐHTKD ký ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái (“Vạn Thái”) để đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần: Thành phần 1: là khu chung cư tái định cư; Thành phần 2: là khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao. Công ty sẽ được chia sản phẩm là nhà ở và các sản phẩm khác như khu thương mại, tầng hầm, văn phòng ... với tỷ lệ là 42%. Theo biên bản làm việc ngày 31 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty và Vạn Thái thống nhất số tiền nhân rồi của dự án chưa sử dụng đến sẽ chuyển về Công ty và không chịu bất cứ khoản lãi nào, trong quá trình thực hiện dự án Vạn Thái sẽ thông báo Công ty chuyển trả lại số tiền để thanh toán chi phí của dự án khi có yêu cầu của Ban quản lý dự án, Chủ đầu tư. Số tiền Vạn Thái đã chuyển về cho Công ty được trình bày tại Khoản mục “Phải trả khác” (xem Thuyết minh số 17a).

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam	1.067.452.250	(1.067.452.250)	1.067.452.250	(1.067.452.250)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Các tổ chức và cá nhân khác	780.626.218	(609.165.653)	709.789.605	(415.923.266)
Cộng	8.392.049.817	(8.220.589.252)	8.321.213.204	(8.027.346.865)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.027.346.865	7.989.846.865
Trích lập dự phòng bổ sung	230.742.387	-
Hoàn nhập dự phòng	(37.500.000)	(37.500.000)
Số cuối năm	8.220.589.252	8.027.346.865

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	356.407.783.182	-	332.456.590.250	-
Thành phẩm bất động sản (*)	178.388.944.079	-	184.062.232.578	-
Hàng hóa bất động sản	14.295.272.869	-	25.417.265.839	-
Cộng	549.092.000.130	-	541.936.088.667	-

(*) Là các căn hộ thuộc dự án X1-26 Liễu Giai. Theo hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLDĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội góp vốn thực hiện Dự án X1-26 Liễu Giai bằng vốn tự có của doanh nghiệp với tổng số tiền là 8.000.000.000 VND và sẽ được sở hữu 3 sản phẩm văn phòng các tầng 7,8 và 9 (tổng diện tích là 1.629 m²) khi toà nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào sử dụng.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	41.337.304	163.306.111
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.289.137	-
Chi phí sửa chữa	67.386.906	-
Cộng	117.013.347	163.306.111

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	129.238.004	25.077.494
Chi phí dự án	7.329.123.805	7.997.850.101
Chi phí giao dịch qua sàn	11.184.588.596	12.449.619.868
Cộng	18.642.950.405	20.472.547.463

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	31.423.798.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	39.747.420.085
Thanh lý, nhượng bán	(1.194.607.031)				(1.194.607.031)
Số cuối năm	30.229.191.000	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	38.552.813.054
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	31.423.798.031	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	37.207.220.085
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	31.423.798.031	118.000.000	7.433.801.874	242.611.872	39.218.211.777
Khấu hao trong năm	-	-	317.525.004	-	317.525.004
Thanh lý, nhượng bán	(1.194.607.031)				
Số cuối năm	30.229.191.000	118.000.000	7.751.326.878	242.611.872	38.341.129.750
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	529.208.308	-	529.208.308
Số cuối năm	-	-	211.683.304	-	211.683.304
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	217.134.585.553	(37.195.791.583)	179.938.793.970
Khấu hao trong năm	-	(7.239.264.660)	(7.239.264.660)
Số cuối năm	217.134.585.553	(44.435.056.243)	172.699.529.310

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
3 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông ⁽ⁱ⁾	50.250.520.380	(18.425.190.814)	31.825.329.566
2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú ⁽ⁱⁱ⁾	35.371.816.808	(12.858.640.593)	22.513.176.215
6 tầng thương mại (T1-6) tòa nhà X1-26 Liễu Giai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	74.747.415.388	(7.474.741.534)	67.272.673.854
3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	56.764.832.977	(5.676.483.302)	51.088.349.675
Cộng	217.134.585.553	(44.435.056.243)	172.699.529.310

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư 3 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, nguyên giá tính theo giá trị quyết toán công trình "Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông" đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội (xem thuyết minh số V.18).
- (ii) Bất động sản đầu tư 2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.
- (iii) Bất động sản đầu tư 6 tầng thương mại (T1-6) và 3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (dự trả lãi vay phải trả PVCombank 6 tháng cuối năm 2014). Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên ý	10.093.128.021	10.093.128.021
Công ty Cổ phần Airpower	2.474.545.743	2.474.545.743
Các nhà cung cấp khác	4.534.858.738	4.126.973.354
Cộng	<u>25.150.300.212</u>	<u>24.742.414.828</u>

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	33.955.155.791	49.519.723.010
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	611.552.150	2.094.381.985
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án X1-26 Liễu Giai	214.429.294.594	221.042.935.784
Các khách hàng khác	94.147.607	77.718.687
Cộng	<u>249.090.150.142</u>	<u>272.734.759.466</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	13.873.192.987	-	5.218.690.903	(2.326.923.298)	16.764.960.592	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.857.074.809	225.243.387	3.125.950.245	(2.723.441.186)	4.155.811.368	121.471.168
Thuế thu nhập cá nhân	171.392.141	-	782.807.849	(525.069.336)	429.130.654	-
Thuế nhà đất	-	-	157.956.934	(157.956.934)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	9.000.000	(9.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác(*)	4.749.960.840	-	7.874.551.264	(9.573.847.964)	3.050.664.140	-
<i>Trong đó:</i>						
<i>Tiền chậm nộp theo Quyết định số 7351</i>	-	-	1.030.000.000	(643.173.925)	386.826.075	-
Cộng	22.651.620.777	225.243.387	17.046.048.376	(15.193.330.180)	24.400.566.754	121.471.168

Thuế giá trị gia tăng

Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất(tiếp theo)**Các khoản phải nộp khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSTW (4943)	-	4.547.056.992
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSDP (4944)	386.826.075	-
Tiền vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế (4254)	2.344.000.000	-
Các khoản khác	319.838.065	202.903.848
Cộng	3.050.664.140	4.749.960.840

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	964.900.000	990.900.000
Thù lao HĐQT, BKS Công ty	964.900.000	990.900.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	24.484.349.548	25.662.488.783
Trích trước giá vốn hàng hóa thành phẩm bất động sản	21.096.455.908	22.377.301.171
Chi phí lãi vay phải trả	3.159.399.278	3.285.187.612
Tiền điện trích trước	228.494.362	-
Cộng	25.449.249.548	26.653.388.783

16. Phải trả khác**16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	236.164.654	186.546.432
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	-	11.592.843
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	1.357.016.911	902.471.457
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng	1.420.282.239	1.420.282.239
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty	3.644.965.126	3.644.965.126
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	159.084.557	159.084.557
Kinh phí bảo trì tòa nhà Liễu Giai	4.441.190.028	4.016.939.518
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái (xem thuyết minh số V.5a)	190.425.400.000	190.425.400.000
PVCombank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án X1-26 Liễu Giai (xem thuyết minh số V.7)	6.833.000.000	6.833.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	695.323.679	-
Các khoản phải trả khác	2.748.764.540	3.087.960.278
Cộng	242.693.803.587	241.420.854.303

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà X1-26 Liễu Giai	3.024.955.960	3.024.955.960
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà 143 Trần Phú	-	1.622.186.890
Nhận ký quỹ, ký cược khác	1.347.243.236	-
Cộng	<u>7.990.843.906</u>	<u>8.265.787.560</u>

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	<u>185.953.786.107</u>	<u>181.477.038.187</u>
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi ⁽ⁱ⁾	2.829.020.862	2.635.749.718
Ông Hoàng Việt Phương ⁽ⁱ⁾	10.733.873.481	10.241.320.112
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽ⁱ⁾	45.649.158.205	30.046.817.171
Ông Hoàng Việt Tường ⁽ⁱ⁾	1.549.260.818	1.444.111.485
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽ⁱ⁾	25.211.979.459	23.489.565.286
Bà Phạm Thị Hải ⁽ⁱ⁾	1.583.409.380	1.475.520.271
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh ⁽ⁱⁱ⁾	96.397.083.902	110.143.954.144
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	<u>64.813.261.901</u>	<u>15.801.424.422</u>
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	15.000.000.000	-
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	23.388.756.584	864.615.297
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 17b)	<u>26.424.505.317</u>	<u>14.936.809.125</u>
Cộng	<u>250.767.048.008</u>	<u>197.278.462.609</u>

- (i) Vay các cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay, lãi vay được nhập gốc hàng tháng.
- (ii) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh theo các hợp đồng sau:
- Hợp đồng số 06/HĐVCN-SDU ngày 20/06/2017 để thực hiện góp vốn đầu tư vào Dự án Công viên Văn hóa Thể thao và Du lịch – Quận 8, TP. Hồ Chí Minh, khoản vay gốc 24 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng, tự động gia hạn nếu không có phụ lục hợp đồng mới phát sinh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 7%/năm, lãi vay nhập gốc.
 - Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất(tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Vay ngắn hạn bên liên quan</u>	<u>Vay ngắn hạn ngân hàng</u>	<u>Vay ngắn hạn các cá nhân</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	179.477.038.187	-	864.615.297	14.936.809.125	195.278.462.609
Số tiền vay phát sinh trong năm	12.700.000.000	15.000.000.000	21.942.125.000	-	49.642.125.000
Số kết chuyển	-	-	-	35.483.907.290	35.483.907.290
Lãi vay nhập gốc	12.814.747.920	-	582.016.287	-	13.396.764.207
Số tiền vay đã trả trong năm	(21.038.000.000)	-	-	(23.996.211.098)	(45.034.211.098)
Số cuối năm	<u>183.953.786.107</u>	<u>15.000.000.000</u>	<u>23.388.756.584</u>	<u>26.424.505.317</u>	<u>248.767.048.008</u>

17b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	<u>2.036.152.515</u>	<u>6.725.572.061</u>
Ông Hoàng Văn Kế ⁽ⁱ⁾	2.036.152.515	6.725.572.061
Vay dài hạn phải trả ngân hàng	<u>19.818.378.768</u>	<u>37.319.160.058</u>
Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	19.818.378.768	37.319.160.058
Cộng	<u>21.854.531.283</u>	<u>44.044.732.119</u>

(i) Vay ông Hoàng Văn Kế với thời hạn vay 48 tháng, không áp dụng biện pháp đảm bảo tiền vay, lãi suất áp dụng năm 2022 là 7%/năm.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 0008/2022/HĐTD-OCB-DN ngày 06 tháng 6 năm 2022 để bổ sung vốn thực hiện chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở của dự án Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình tại phường Dân Chủ và phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hạn mức tín dụng 150 tỉ VND, lãi suất 12%/năm, thời hạn vay 36 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là Quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của SDU.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	26.424.505.317	14.936.809.125
Trên 1 năm đến 5 năm	21.854.531.283	44.044.732.119
Cộng	<u>48.279.036.600</u>	<u>58.981.541.244</u>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Vay dài hạn bên liên quan</u>	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	6.725.572.061	37.319.160.058	44.044.732.119
Lãi nhập gốc	310.580.454	17.983.126.000	18.293.706.454
Số tiền vay đã trả trong năm	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Kết chuyển sang và nợ ngắn hạn	-	(35.483.907.290)	(35.483.907.290)
Số cuối năm	<u>2.036.152.515</u>	<u>19.818.378.768</u>	<u>21.854.531.283</u>

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.106.215.436	(42.400.000)	1.063.815.436
Quỹ phúc lợi	1.685.434.248	-	1.685.434.248
Cộng	2.791.649.684	(42.400.000)	2.749.249.684

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Số dư đầu năm trước	Lợi nhuận trong năm trước	Số dư cuối năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.866.493.083	-	23.866.493.083
Vốn khác của chủ sở hữu	3.890.898.491	-	3.890.898.491
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.783.308.594	1.178.262.376	23.961.570.970
Cộng	350.389.589.168	1.178.262.376	351.567.851.544

	Số dư đầu năm nay	Lợi nhuận trong năm nay	Số dư cuối năm nay
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.866.493.083	-	23.866.493.083
Vốn khác của chủ sở hữu	3.890.898.491	-	3.890.898.491
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.961.570.970	1.032.046.328	1.032.046.328
Số dư cuối năm	351.567.851.544	24.993.617.298	352.599.897.872

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Nhà nước	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	99.848.889.000
Cộng	299.848.889.000	299.848.889.000

19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất(tiếp theo)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.793.516.768	9.398.856.111
Doanh thu kinh doanh bất động sản	43.845.715.543	55.641.999.779
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	28.114.352.279	21.128.281.875
Cộng	<u>84.753.584.590</u>	<u>86.169.137.765</u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết.

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.674.410.688	2.353.541.209
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	25.041.908.351	12.339.997.141
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.575.016.769	30.925.465.000
Cộng	<u>43.291.335.808</u>	<u>45.619.003.350</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	23.926.761	41.290.958
Lãi chậm đóng tiền theo tiến độ	459.756.864	1.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	177.778.524	-
Cộng	<u>661.462.149</u>	<u>1.841.290.958</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	15.523.921.685	15.544.378.792
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	499.983.927	98.000
Chi phí tài chính khác	-	120.205.479
Cộng	<u>16.023.905.612</u>	<u>15.664.682.271</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí môi giới	1.202.029.383	2.287.646.242
Các chi phí dự án	-	261.271.979
Cộng	<u>1.202.029.383</u>	<u>2.548.918.221</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	7.338.886.684	7.266.817.552
Chi phí vật liệu quản lý	362.823.418	1.025.903.917
Chi phí đồ dùng văn phòng	223.541.178	123.909.044
Thuế, phí và lệ phí	260.206.389	42.212.400
Dự phòng phải thu khó đòi	193.242.387	37.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.864.237.813	4.216.558.014
Các chi phí khác	1.186.852.567	1.143.199.551
Cộng	<u>13.429.790.436</u>	<u>13.856.100.478</u>

7. Thu nhập khác

Là khoản lãi thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định.

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt chậm nộp thuế	7.855.675.198	3.809.005.425
Chi phí hỗ trợ khách hàng mua nhà	-	500.000.000
Chi phí khác	2.949.743	83.148.858
Cộng	<u>7.858.624.941</u>	<u>4.392.154.283</u>

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.251.991.557	1.034.464.216
Chi phí nhân công	7.338.886.684	8.333.170.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.111.910.116	7.556.789.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.458.435.857	41.048.412.589
Chi phí khác	4.178.082.835	10.382.527.919
Cộng	<u>65.339.307.049</u>	<u>68.355.364.520</u>

10. Lãi trên cổ phiếu

10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	1.032.046.328	1.178.262.376
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.032.046.328	1.178.262.376
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>52</u>	<u>59</u>

10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

II. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

Công ty thuê một số diện tích làm văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động với thời hạn 1 năm và có khả năng được gia hạn thêm.

Các hợp đồng cho thuê

Công ty cho thuê 1 phần tầng 1 và tầng 2 tòa nhà 26 Liễu Giai; 3 tầng để tòa nhà Sông Đà Hà Đông; 3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú và 1 phần tầng hầm để làm Trung tâm thương mại và một số vị trí đặt biển quảng cáo tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông.

Tổng số tiền thuê được ghi nhận doanh thu trong năm là: 27.115.650.808 VND (năm trước là 21.128.281.875 VND).

2. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Tập đoàn phát sinh lãi vay nhập gốc số tiền 13.707.344.661 VND (năm trước phát sinh 12.872.478.064 VND).

III. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan mà chỉ phát sinh các giao dịch về vay vốn với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
Ông Hoàng Văn Kế		
Lãi vay nhập gốc	310.580.454	459.473.107
Trả gốc vay	5.000.000.000	-
Tạm ứng	5.000.000	10.000.000
Hoàn ứng	5.582.864	13.497.736
Bà Hoàng Thị Phương Thúy		
Lãi vay nhập gốc	2.902.341.034	2.052.787.807
Vay vốn	12.700.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Phương		
Lãi vay nhập gốc	1.722.414.173	1.876.136.833
Trả gốc vay	-	4.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi		
Lãi vay nhập gốc	193.271.144	180.067.376

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Hoàng Việt Trường		
Lãi vay nhập gốc	105.149.333	44.040.277
Vay vốn	-	1.400.000.000
Ông Hoàng Việt Phương		
Lãi vay nhập gốc	730.553.369	241.153.364
Vay vốn	-	10.000.000.000
Trả gốc vay	238.000.000	-
Bà Phạm Thị Hải		
Lãi vay nhập gốc	107.889.109	435.744.069
Trả tiền vay	-	15.800.000.000
Vay vốn	-	2.999.999.895
Ông Trịnh Xuân Thụy		
Tạm ứng	1.045.200.000	2.623.000.000
Hoàn ứng	486.141.707	713.293.000
Ông Nguyễn Trọng Phước		
Hoàn ứng	-	1.469.922.151
Ông Nguyễn Đức Thụ		
Tạm ứng	413.528.382	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5, V.17 và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao, thưởng</u>	<u>Thu nhập</u>
Năm nay				
Hội đồng quản trị				
Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	1.126.893.756	10.000.000	1.136.893.756
Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	-	36.000.000	36.000.000
Phạm Đức Thành	Thành viên	-	36.000.000	36.000.000
Phạm Mạnh Khôi	Thành viên	-	18.000.000	18.000.000
Đỗ Quang Thắng	Thành viên	-	18.000.000	18.000.000
Hoàng Việt Phương	Thành viên	-	18.000.000	18.000.000
Vũ Tuấn Nhật	Thành viên	-	28.000.000	28.000.000
Ban Tổng Giám đốc				
Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	473.589.162	10.000.000	483.589.162
Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	444.537.906	10.000.000	454.537.906
Ban Kiểm soát, kế toán trưởng				
Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban	60.000.000	-	60.000.000
Hà Thị Lan	Thành viên	-	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Hồng Tường	Thành viên	-	12.000.000	12.000.000
Bùi Đình Đông	Thành viên	-	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	394.504.390	10.000.000	404.504.390
Cộng		2.499.525.214	242.000.000	2.741.525.214

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

		Tiền lương	Thù lao, thưởng	Thu nhập
Năm trước				
Hội đồng quản trị				
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	1.215.009.025	10.000.000	1.225.009.025
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	41.000.000	41.000.000
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	41.000.000	41.000.000
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên HĐQT	-	41.000.000	41.000.000
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên HĐQT	-	41.000.000	41.000.000
Ban Tổng Giám đốc				
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	32.013.624	-	32.013.624
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	435.323.338	10.000.000	445.323.338
Ông Nguyễn Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	507.861.246	10.000.000	517.861.246
Ban Kiểm soát				
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban	65.000.000	-	65.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS		27.000.000	27.000.000
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên BKS		27.000.000	27.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	341.621.793	10.000.000	351.621.793
Cộng		2.596.829.026	258.000.000	2.854.829.026

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác

Tổng công ty Sông Đà
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
Cổ đông góp vốn
Công ty liên kết
Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5a, V.18.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Báo cáo bộ phận

Tập đoàn chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và dịch vụ liên quan đến bất động sản trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền

Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

