

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN Năm báo cáo 2023

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị Sông Đà
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102186917
- Vốn điều lệ: **200.000.000.000** đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 200.000.000.000 đồng.
- Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 0243 552 6354
- Website: <http://www.dothisongda.com.vn>
- Mã cổ phiếu : SDU

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển:
 - + Ngày thành lập: 15/3/2007.
 - + Thời điểm niêm yết: 28/09/2009.
 - + Thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay:
 - Ngày 15/10/2008 : Tiền thân là Công ty CP Đô thị Sông Đà chính thức đổi tên thành Công ty CP ĐTXD & PT Đô thị Sông Đà.
 - Ngày 28/9/2009: 10.000.000 Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
 - Ngày 28/4/2010: ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 quyết định tăng vốn điều lệ của Công ty lên **200.000.000.000** đồng tương đương 20.000.000 Cổ phiếu.
 - Tháng 10/2010: Công trình đầu tiên của Công ty: Tòa nhà SongDa Urban Tower cao 34 tầng chính thức được đưa vào sử dụng.
 - Tháng 07/2013: Động thổ khởi công xây dựng dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội cao 35 tầng.
 - Tháng 12/2015 Tòa nhà SDU 143 Trần Phú đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

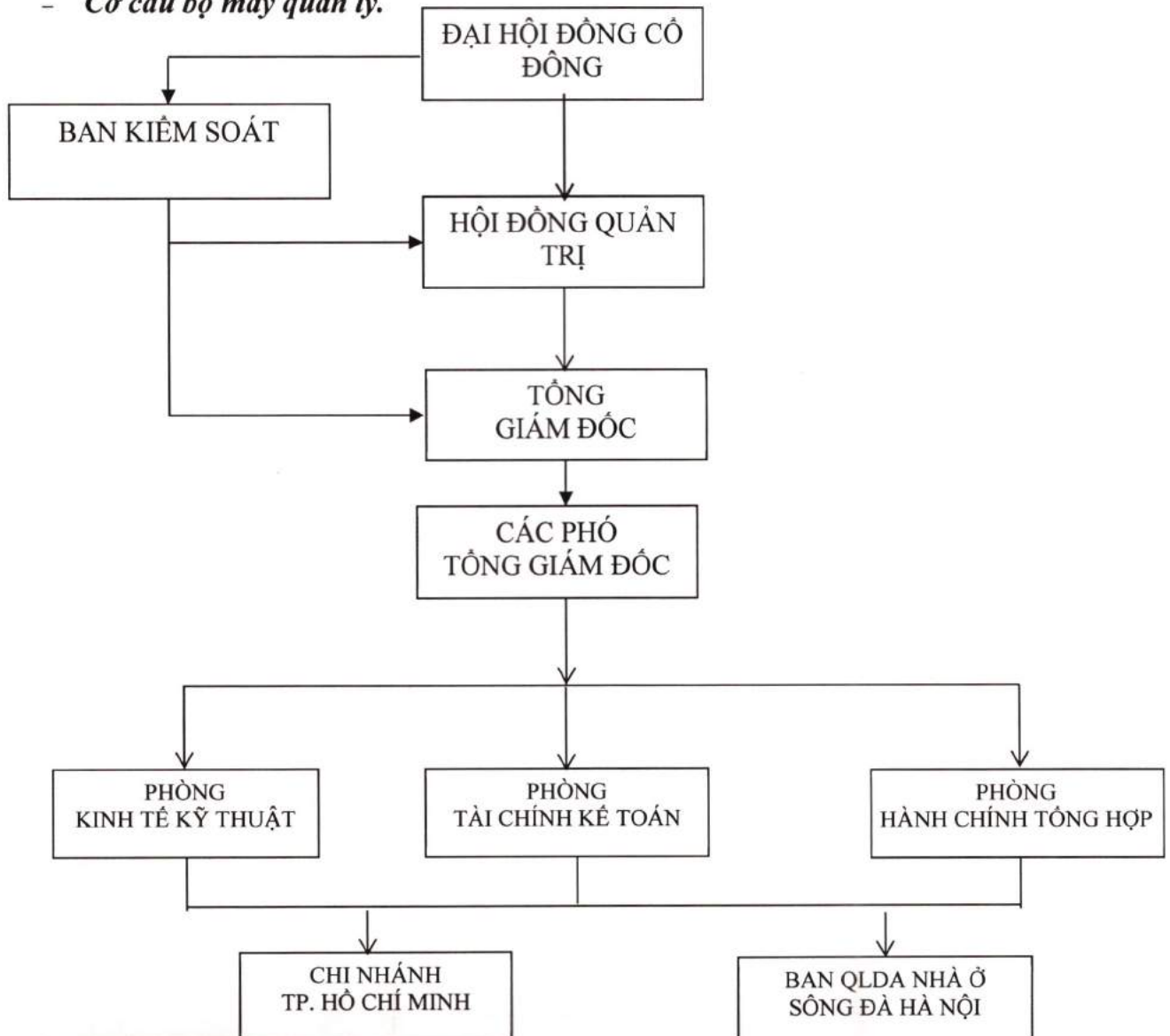
- Tháng 7/2017: Động thổ khởi công xây dựng dự án Tòa nhà Liễu Giai Tower, tại 26 phố Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội cao 25 tầng.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:
- + Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị;
- + Kinh doanh bất động sản bao gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư cho các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- + Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- + ...
- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh...

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- *Mô hình quản trị: theo mô hình Công ty Cổ phần.*
- *Cơ cấu bộ máy quản lý.*



Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết uỷ quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Hội đồng quản trị

Số thành viên HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban kiểm soát:

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban Giám đốc:

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm giúp Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- Ký kết, thực hiện các HĐ kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả SXKD, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

Các phòng ban chức năng, các ban quản lý dự án

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động của Công ty theo chức năng và phân công của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp quản lý, điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó tổng Giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các Ban quản lý dự án sẽ do Giám đốc của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao như:

- Quan hệ với các cơ quan hữu quan để giải quyết các vấn đề liên quan để triển khai thực hiện đầu tư dự án và đưa dự án vào vận hành khai thác.
- Theo dõi, đôn đốc, thực hiện các thủ tục đầu tư.
- Thực hiện công tác quản lý khối lượng, chất lượng và tổng dự toán công trình.
- Tổ chức thi công giám sát trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Tổ chức công tác nghiệm thu, bàn giao công trình sử dụng, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình theo quy định của Nhà nước và Công ty.
- Tổ chức quản lý bảo hành, bảo trì công trình khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.
- Thực hiện một số nhiệm vụ khác được Công ty giao.

➤ **Công ty con:**

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU.

Tháng 8 năm 2016, SDU đã thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU với tỷ lệ góp vốn là 100% vốn điều lệ, mục đích là để thực hiện nhiệm vụ quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ tại tòa nhà SDU 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Urban Tower.

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU đã tiếp nhận toàn bộ đội ngũ CBCNV của BQL DA Nhà Ở Sông Đà Hà Đông có kinh nghiệm khai thác và quản lý tòa nhà Sông Đà Urban Tower từ khi Tòa nhà đưa vào sử dụng năm 2010. Kế thừa kinh nghiệm của BQLDA nhà ở Sông Đà – Hà Đông, Công ty đã tự xây dựng và phát triển hệ thống quản lý tòa nhà, cao ốc chuyên nghiệp, giúp các hoạt động quản lý vận hành tại từng tòa nhà theo đúng tiêu chuẩn, chất lượng dịch vụ nhất quán và hoạt động tài chính minh bạch. Công ty đã giúp kiểm soát và phòng ngừa những rủi ro có thể phát sinh trong quá trình quản lý và vận hành tòa nhà, mang lại sự an tâm cho Chủ đầu tư và khách hàng.

➤ **Các công ty liên kết:**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU):

Tháng 7 năm 2008, SDU đã góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU), với số vốn điều lệ thực góp là 5.200.000.000 VND, tương đương 28,89% vốn điều lệ, chuyên về xây lắp công trình (với bộ máy quản lý điều hành là CBCNV của Chi nhánh Hà Tây cũ của Công ty chuyển sang) để liên danh với các đơn vị bạn thi công phần kết cấu và hoàn thiện công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông; đó là một công trình cấp đặc biệt do Công ty làm chủ đầu tư và tự tổ chức giám sát thi công, công trình có yêu cầu kỹ thuật và tiến độ xây dựng rất cao, nhiều biện pháp và kỹ thuật thi công tiên tiến đã được áp dụng.

Đến nay công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, qua công trình này BHU đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm và nâng cao năng lực thi công, nhiều chủ đầu tư đã tin tưởng và giao cho BHU thi công các công trình cao tầng tại Hà Nội và các vùng phụ cận, tiêu biểu như: Thi công móng và tầng hầm dự án Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ, thi công tầng hầm và phần kết cấu khu chung cư cao tầng CT7, CT8 Dương Nội của Tập đoàn Nam Cường; CT10A công trình Đại Thanh (32 tầng) của doanh nghiệp xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên...các công trình này đều được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và tiến độ.

Năm 2016, BHU đã thi công xong dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU, 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội do Công ty SDU làm chủ đầu tư có quy mô 35 tầng đảm bảo yêu cầu tiến độ, chất lượng và an toàn. Điều này cho thấy BHU đã trở thành một nhà thầu xây lắp chuyên nghiệp trong thi công các công trình nhà cao tầng.

Những năm gần đây, Công ty thiếu công ăn việc làm phải thu hẹp sản xuất nên cán bộ kỹ thuật nghỉ việc hoặc chuyển công tác sang công ty liên kết khác, cơ sở vật chất trang thiết bị hiện có phải cho thuê để đảm bảo trích khấu hao và trả lương bộ máy quản lý, vì thế Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh.

Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU:

Tháng 6 năm 2010, SDU góp vốn thành lập Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU, với số vốn điều lệ thực góp là 3.000.000.000 VND, tương đương 35,5% vốn điều lệ, chuyên về mảng tư vấn thiết kế, xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường bất động sản.

Sau khi chính thức đi vào hoạt động, Công ty đã thực hiện một số gói thầu hoàn thiện của công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông như: Sơn, bả trong và ngoài tòa nhà, mái sảnh tầng 1, thang thoát hiểm ngoài nhà... đã góp phần đưa công trình vào sử dụng đúng tiến độ và chất lượng. Sau khi hoàn thành công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, Công ty lại được tin tưởng giao thi công các Lô TT26, 28, 29 dự án KĐT Nam An Khánh đảm bảo tiến độ và chất lượng.

Năm 2015-2016, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU đã hoàn thành công việc TVGS thi công và hoàn thiện công trình Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông và thi công một số công trình: Chi cục Kiểm lâm tỉnh Tuyên Quang, trường Đại học Tân trào đều trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Năm 2017, 2018, 2019 Công ty CP Tư vấn đầu tư SDU tiếp tục được giao gói tư vấn thiết kế tòa nhà Liễu Giai Tower và dự án Green Diamond - quận 2 và hoàn thành thi công phần ngầm, kết cấu phần thân và hoàn thiện tòa nhà Liễu Giai Tower đảm bảo tiến độ và chất lượng.

Với chức năng, nhiệm vụ nêu trên Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU chắc chắn sẽ củng cố thêm vị thế của SDU trên thị trường bất động sản và hứa hẹn sẽ có nhiều việc làm và tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội.

Công ty CP Sông Đà – Hà Nội:

Năm 2010, SDU góp vốn thành lập Công ty CP Sông Đà – Hà Nội, với số vốn điều lệ thực góp là 4.000.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ. Trong năm 2021, 2022 Công ty CP Sông Đà – Hà Nội triển khai thi công nhiều dự án tại tỉnh Nam Định, cụ thể:

Đường tỉnh ĐT 485 và đường tỉnh ĐT 57B (*tổng giá trị hợp đồng: 220 tỷ đồng*) thời gian thi công 38 tháng.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong

Năm 2010, SDU nhận chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Sông Đà vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong được thành lập nhằm mục đích đầu tư và xúc tiến thu hút đầu tư vào khu kinh tế Vân Phong; các dự án đầu tư Công ty đang triển khai đầu tư là: khu du lịch sinh thái biển Bãi Cá Ông (28,16ha), dự án Xây dựng cầu cảng du lịch quốc tế Sơn Đùng, Vân Phong.

Năm 2018, 2019 Công ty góp vốn đầu tư dự án Khách sạn và căn hộ Ocean Gate tại 08 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang, Khánh Hòa (diện tích lô đất 1.505m² công trình phức hợp 37 tầng cao, 03 tầng lửng và 02 tầng hầm, bao gồm khách sạn tiêu chuẩn 4 sao, căn hộ để bán và cho thuê). Những năm dịch bệnh vừa qua Công ty chỉ hoàn thiện các thủ tục đầu tư các dự án hiện có.

5. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Mục tiêu cụ thể năm 2024:

- Với Công ty SDU: Kiện toàn tổ chức các Phòng ban, các Ban quản lý để thích nghi với tình hình thị trường bất động sản, đồng thời nghiên cứu công tác kinh doanh các sản phẩm hiện có để tăng doanh thu.
- Với các Công ty liên kết:
 - a) Các Công ty chuyên kinh doanh xây lắp, thiết kế: Duy trì sự ổn định để phục vụ cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.

Tập chung kiện toàn và nâng cao hiệu quả hoạt động, tập trung vào thế mạnh chính là thi công xây lắp, hoàn thiện các tòa nhà cao tầng và các khu nhà ở thấp tầng.

b) Các Công ty chuyên kinh doanh bất động sản: Duy trì sự ổn định để phục vụ cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.

- *Công ty CP Sông Đà – Hà Nội*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Sông Đà – Hà Nội là 2% (tương ứng với 4.000.000.000 đồng)

- *Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong là: 19,18% (tương ứng với 19.183.000.000 đồng)

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Năm 2023-2025:

Tùy theo điều kiện thực tế sẽ thành lập Ban quản lý dự án hoặc Công ty TNHH một thành viên do SDU làm chủ sở hữu tại các địa bàn Công ty sẽ triển khai đầu tư xây dựng như: Hòa Bình, thành phố Hồ Chí Minh ...

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.

Là một doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực bất động sản; với mục tiêu phát triển bền vững, SDU hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch; các trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp và các khu đô thị sinh thái... Những công trình SDU đã xây dựng và sẽ đầu tư xây dựng trong thời gian tới như tòa nhà Liễu Giai Tower, khu đô thị Nam An Khánh, giai đoạn 2 của dự án Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại Quận 8, dự án tòa nhà Green Diamond tại thành phố Thủ Đức - Tp Hồ Chí Minh, dự án khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình... đều là những khu đô thị sinh thái và là những “Tòa nhà nhà xanh & tiết kiệm năng lượng”.

Hướng tới cộng đồng, Công ty SDU đã tích cực thực hiện Nghị quyết 30a của Chính phủ về hỗ trợ các huyện nghèo trong cả nước, Công ty đã chỉ đạo chuyên môn và các tổ chức đoàn thể tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội tại đơn vị và địa phương như: Thăm hỏi gia đình CBCNV Công ty có thân nhân là thương binh liệt sỹ nhân ngày 27/7, ủng hộ người nghèo, các cháu nạn nhân chất độc màu da cam với kinh phí hàng chục triệu đồng mỗi năm. Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về phát huy vai trò của người cao tuổi, hưởng ứng phát động của Trung ương MTTQ Việt Nam về việc kêu gọi

cộng đồng cùng tham gia chăm sóc người cao tuổi cả về vật chất và tinh thần với tinh thần tương thân tương ái, năm 2009 Công ty đã ủng hộ quỹ áo ấm, tặng người cao tuổi nghèo tỉnh Hòa Bình 100 triệu đồng; năm 2011, Công ty đã xây dựng một căn nhà tình nghĩa và mua tặng một số đồ dùng sinh hoạt cho gia đình cựu chiến binh Bùi Văn Phong bị nhiễm chất độc màu da cam ở xã Xuân Thủy, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình với giá trị là: 60 triệu đồng.

Năm 2016 với điều kiện khó khăn ở xã Hưng Phước, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước, các trường học của xã đang gặp nhiều hạn chế về cơ sở vật chất; bàn ghế và đồ dùng giảng dạy, học tập còn tạm bợ, thiếu thốn; Công ty đã tặng 150 bộ bàn ghế cho trường học xã Hưng Phước với giá trị 200 triệu đồng.

Ngày 17 tháng 11 năm 2016 Công ty SDU cũng đã ký cam kết sẽ hỗ trợ kinh phí khoảng 9,478 tỷ đồng xây dựng trường học, hỗ trợ kinh phí đền bù ½ đoạn đường rộng 12m tiếp giáp giữa dự án khu nhà ở độc lập Green Diamond và khu đất xây dựng trường tiểu học tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức và chịu trách nhiệm thi công ½ đoạn đường nói trên; dự kiến thời gian tới khi Dự án được triển khai đầu tư xây dựng Công ty sẽ nộp các kinh phí nêu trên.

Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên ủng hộ vào quỹ từ thiện để giúp đỡ nhân dân các vùng bị thiên tai; đóng góp xây dựng các công trình phúc lợi và nhà văn hoá cộng đồng, khu di tích lịch sử văn hóa tại địa phương như: Khu di tích đền Độc Cước và mộ Quận Chúa tại phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội với số tiền 833 triệu đồng.

6. Các rủi ro

6.1. Rủi ro từ bên ngoài

- * Nhóm rủi ro liên quan đến nhà nước, thị trường
 - Các quy định pháp luật, các chính sách của nhà nước.
 - Các công việc liên quan đến công việc cấp nước, thoát nước, cấp điện, PCCC...cho công trình thi công
 - Thuê đất, giao đất
 - Giấy phép xây dựng
 - Lạm phát, ngoại tệ
 - Rủi ro tài chính: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường.
- * Nhóm rủi ro liên quan đến nhà cung cấp
 - *Tư vấn lập dự án*
 - *Tư vấn khảo sát*
 - Kết quả khảo sát
 - *Tư vấn thiết kế*
 - Thiếu sót trong thiết kế
 - Ước lượng giá cả không chính xác
 - Thay đổi thiết kế do chủ đầu tư

- Tiến độ thi công do TVTK lập
- *Tư vấn giám sát*
- *Nhà cung cấp vật liệu*
 - Tiến độ
 - Chất lượng
 - Số lượng
- *Các nhà thầu tư vấn khác có liên quan đến công việc xây dựng*
- * Nhóm rủi ro liên quan đến lựa chọn nhà thầu tư vấn (Đấu thầu, chỉ định thầu)
 - Năng lực thực hiện
 - Thái độ, ý thức với công việc
 - Chiến lược đấu thầu
 - Các tình huống trong đấu thầu
 - Các vấn đề khác liên quan
 - Bỏ thầu thiếu
 - Một số hành động không đảm bảo cạnh tranh trong đấu thầu
- * Hợp đồng
 - Bảo đảm thực hiện
 - Loại hợp đồng
 - Thời hạn bảo hành
 - Trách nhiệm vi phạm
 - Phương thức thanh toán
 - Điều kiện nghiệm thu
 - Thời hạn thực hiện hợp đồng
- * Nhóm rủi ro liên quan đến đền bù, giải toả mặt bằng.

6.2. Rủi ro từ nội bộ

- * Rủi ro từ tổ chức, giám sát, quản lý chất lượng thi công.
 - Nhân lực (trình độ tay nghề, thái độ làm việc, số lượng, an toàn lao động)
 - Vật liệu cung cấp (tiến độ, chất lượng)
 - Cách thức quản lý tại công trường
 - Tiến độ thi công
 - Máy móc thi công
 - Quản lý, bảo quản nguyên vật liệu tại công trường
 - Các công việc liên quan đến thủ tục, hồ sơ

- Hao hụt trong thi công
- * Rủi ro từ khâu cung ứng
- Tiếp nhận yêu cầu cấp vật tư
- Các vấn đề liên quan khác
- * Rủi ro từ lập kế hoạch và quản lý dự án
- Lập kế hoạch, triển khai thực hiện dự án: lập dự toán thi công...
- Các vấn đề liên quan
- * Rủi ro từ chuẩn bị, thực hiện ý tưởng đầu tư
- Thu thập thông tin đưa vào dự án
- Hợp đồng liên kết
- Quá trình đấu thầu dự án, thuê đất
- Các vấn đề khác

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động SXKD

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Tên đơn vị	Đơn vị	Thực hiện năm 2023
(1)	(2)	(3)	(5)
I	HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ		
1	Giá trị đầu tư	10 ⁶ đ	58.379
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ đ	71.203
3	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	660,2
II	KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH		
1	Doanh thu	10 ⁶ đ	71.203
2	Tổng chi phí	10 ⁶ đ	69.928
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	13.445
4	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	5.461
	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	1.275
5	Tỷ suất lợi nhuận		
	Lợi nhuận cận biên (LN trước thuế / D.thu)	%	7,67
	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	0,64
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH		0,36
	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,10
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	355.626
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	200.000
8	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	1.206.338

TT	Tên đơn vị	Đơn vị	Thực hiện năm 2023
III	LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG		
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Người	26
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 ⁶ đ	16

*** Đánh giá tình hình thực hiện SXKD năm 2023.**

- Dự án Liễu Giai Tower đang tiến hành bàn giao và hoàn thiện phần hạ tầng dự án đưa vào sử dụng đúng cam kết với khách hàng.
- Dự án Tòa nhà Green Diamond tại thành phố Thủ Đức còn chậm so với kế hoạch, do thủ tục đầu tư chưa hoàn thiện nên chưa khởi công được dự án.
- Dự án Khu Công viên - Văn hóa - Du lịch - Thể thao tại quận 8, Tp Hồ Chí Minh do có phối hợp tốt với đơn vị hợp tác kinh doanh trong việc lựa chọn nhà phân phối, cho nên sản phẩm chào hàng ra đều được thị trường tiêu thụ hết.
- Các dự án khác như: Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình đang tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư đảm bảo tiến độ.

2. Tổ chức và nhân sự

*** Danh sách Ban điều hành**

TT	Họ và tên	Ngày, tháng, năm sinh	Nghề nghiệp	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết và chứng khoán khác do Công ty phát hành		Ghi chú
					Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	
*	Ban TGD						
1	Trịnh Xuân Thụy	18/11/1975	Thạc sĩ Kinh tế	Tổng giám đốc	8.700	0,04 %	
2	Nguyễn Đức Thụy	11/6/1972	Kỹ sư Điện	Phó TGD		0,00 %	
*	Lãnh đạo các phòng Ban, CN						
3	Nguyễn Ngọc Huyền	14/7/1985	Cử nhân Kế toán	Kế toán trưởng		0,00 %	
4	Hoàng Văn Tuấn	19/02/1979	Thạc sĩ kinh tế	Phó phòng HCTH		0,00 %	
5	Đào Văn Căn	03/6/1959	Kỹ sư Xây dựng	Giám đốc BQLDA nhà ở Sông Đà - Hà Nội		0,00 %	Miễn nhiệm ngày 17/3/2023

TT	Họ và tên	Ngày, tháng, năm sinh	Nghề nghiệp	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết và chứng khoán khác do Công ty phát hành		Ghi chú
					Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	
6	Dương Ngọc Khánh	29/9/1987	Kỹ sư tự động hóa	Giám đốc BQLDA		0,00 %	Bổ nhiệm ngày 17/3/2023
7	Nguyễn Đức Thụ	11/6/1972	Kỹ sư Điện	Phó TGĐ kiêm Trưởng phòng Kinh tế - Kỹ thuật		0,00 %	
8	Tổng Văn Tường	22/05/1986	Kỹ sư KTXD	Phó.Trưởng phòng KT-KT		0,00 %	
9	Ngô Việt Phương	06/10/1976	Cử nhân Kinh tế	GĐ Chi nhánh Cty tại Tp HCM		0,00 %	
10	Đinh Văn Vượng	17/9/1979	Cử nhân Kinh tế	Kế toán trưởng Chi nhánh Cty tại Tp HCM		0,00 %	

- * **Những thay đổi Ban TGĐ: không**
- * **Những thay đổi lãnh đạo các phòng ban: có**
- * **Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.**

Công ty SDU luôn coi trọng nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá. Chính vì vậy, chính sách nhân sự của Công ty SDU được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành ưu thế đặc biệt, giữ vai trò quyết định để thực hiện thành công những mục tiêu chiến lược đề ra.

Hiện tại, Công ty SDU có 26 CBCNV, đây là đội ngũ cán bộ quản lý, kiểm soát, điều hành và chuyên gia có trình độ chuyên môn và tính chuyên nghiệp cao, làm việc hiệu quả tại trụ sở chính, Ban quản lý và các chi nhánh trên khắp cả nước.

Công ty luôn chú trọng đào tạo và đào tạo lại đội ngũ cán bộ tại Công ty và các đơn vị thành viên đặc biệt là đào tạo đội ngũ cán bộ chủ chốt và cán bộ kế cận; xây dựng đội ngũ cán bộ có tinh thần trách nhiệm với công việc, hiệu việc, tinh thông nghiệp vụ với công việc được đảm nhận, luôn luôn hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Khuyến khích cán bộ công nhân viên học tập nâng cao trình độ nghiệp vụ, chuyên môn, kỹ năng làm việc. Thực hiện tốt công tác kèm cặp đào tạo tại chỗ cho cán bộ, kỹ sư, cử nhân, nhân viên nghiệp vụ, kỹ thuật viên từ Công ty đến các đơn vị thành viên.

Xây dựng chế độ đãi ngộ với CBCNV, có cơ chế thưởng phạt công minh nhằm thu hút nhân tài cho Công ty và khuyến khích mọi người luôn luôn hoàn thành nhiệm vụ.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

a.1) Tình hình thực hiện đầu tư:

* **Dự án Liễu Giai Tower**

- Tập trung thi công hoàn thiện để bàn giao nhà cho khách hàng.

* **Dự án Khu đô thị Nam An Khánh**

- Đôn đốc chủ đầu tư cấp I hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để bàn giao nhà cho khách hàng.
- Đôn đốc khách hàng hoàn thiện mặt ngoài các ô biệt thự.

* **Dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình**

- Thỏa thuận đấu nối hạ tầng (điện, nước, hạ tầng...)
- Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Hoàn thành kiểm đếm và công khai phương án đền bù cho các hộ dân thuộc dự án.

* **Dự án Tổ hợp Văn phòng - Thương Mại - Căn hộ Green Diamond Quận 2- (nay là thành phố Thủ Đức) thành phố Hồ Chí Minh.**

- Hoàn thành chuyển nhượng quyền SDD tại Sở TNMT:
- UBND Thành phố có quyết định chấp thuận điều chỉnh cục bộ 1/2000 các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án.
- Đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất của quận.
- Triển khai công tác thiết kế kỹ thuật của Dự án.

* **Dự án Khu công viên văn hóa thể thao, quận 8 thành phố Hồ Chí Minh**

• Công tác xây dựng giai đoạn 1:

- Tiếp tục triển khai kinh doanh cho thuê phần còn lại của 2 tầng khối thương mại của các Block B1,B2,A1,A2 và hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng.
- Block C1: Hoàn thành bàn giao nhà cho khách hàng và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, quyết toán công trình.

• Công tác xây dựng giai đoạn 2:

- Khu DVTM: Khối thương mại tiếp tục hoàn thiện bên trong (xây tô, ốp lát, lắp đặt thang cuốn, các đơn vị thuê mặt bằng tham gia hoàn thiện mặt bằng kinh doanh...), triển khai phần điện lạnh và điều hòa không khí, bên ngoài (tiếp tục hoàn thiện mặt ngoài và các hạng mục phụ trợ khác).

a.2) Giá trị đầu tư:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TH năm 2023
	Đầu tư dự án	10 ⁶ đ	58.379

b) Các công ty con, công ty liên kết:

*** Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU**

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU, trong năm 2023 tập trung thực hiện nhiệm vụ quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ tại tòa nhà SDU 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; Tòa nhà Hoàng Sâm, 151 Hoàng Quốc Việt, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội; Tòa nhà CT2a, khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

TT	Tên chi tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2023
I	Giá trị sản xuất kinh doanh		
1	Hoạt động sản xuất kinh doanh	10 ⁶ đ	20.925
2	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	143
II	Kế hoạch tài chính		
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	20.925
2	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	1.169
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	870
5	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	7.622
6	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	25.000
7	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	11.726

*** Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU:**

Công ty CP Tư vấn đầu tư SDU chuyên về mảng tư vấn thiết kế, xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường bất động sản.

Năm 2023 Công ty thực hiện công tác TVTK dự án Green Diamond – quận 2 và Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình.

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2023
I	Giá trị sản xuất kinh doanh		
1	Hoạt động sản xuất kinh doanh	10 ⁶ đ	
2	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	0.03
II	Kế hoạch tài chính		
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	
2	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	-1.110
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	-1.110
5	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	12.117
6	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	10.000
7	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	101.339

*** Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU):**

Năm 2023, Công ty Bắc Hà tập trung quyết toán các hạng mục dự án 143 Trần Phú và quyết toán thuế với cơ quan Nhà nước.

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2022
I	Giá trị sản xuất kinh doanh		
1	Hoạt động sản xuất kinh doanh	10 ⁶ đ	
2	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	
II	Kế hoạch tài chính		
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	
2	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	-480
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	-480
5	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	18.880
6	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	18.000
7	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	46.258

*** Công ty CP Sông Đà – Hà Nội:**

+ Thi công đường tỉnh 485 và đường tỉnh 57B tỉnh Nam Định.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	THỰC HIỆN 2023
1	Doanh thu	10 ⁶ đ	246.239
2	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	5.202
3	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	3.376
4	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	93.372
5	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	49.999

*** Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong**

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong được thành lập nhằm mục đích đầu tư và xúc tiến thu hút đầu tư vào khu kinh tế Vân Phong; Năm 2022, Công ty đang tạm dừng đầu tư xây dựng DA Khách sạn và Căn hộ Ocean Gate tại 08 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang do vướng mắc thủ tục và thiếu vốn, nên nguồn thu của Công ty năm 2023 chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh ngắn hạn như ủy thác vốn đầu tư, lãi tiền gửi và kinh doanh quán cà phê tại 06 Hoàng Hoa Thám

CHỈ TIÊU	31/12/2020
1. Doanh thu hoạt động tài chính	80,571
2. LN thuần từ hoạt động KD	80,571
3. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	80,571
4. Lợi nhuận sau thuế	76,542

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023
Tổng giá trị tài sản	1.206.338
Doanh thu thuần	71.202
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.226
Lợi nhuận khác	-5.765
Lợi nhuận trước thuế	5.461
Lợi nhuận sau thuế	1.275
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	78,95

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		

	TSNH/Nợ ngắn hạn	1,196	
+	Hệ số thanh toán nhanh:		
	<u>TSNH - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,53	
	2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+	Hệ số: Nợ/Tổng tài sản	0,7	
+	Hệ số: Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,39	
	3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+	Vòng quay hàng tồn kho:		
	<u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,06	
+	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,06	
	4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+	Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,02	
+	Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0036	
+	Hệ số: Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0011	
+	Hệ số: Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,158	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: **20.000.000 CP**
- Mệnh giá: 10.000 VNĐ
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: **20.000.000 CP.**
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b) Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông lớn chiếm tỷ lệ 87,99 %, cổ đông nhỏ chiếm 12,01 %.
- Cổ đông tổ chức chiếm tỷ lệ 53,02 %, cổ đông cá nhân chiếm 46,98 %.
- Cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ 99,89 %, cổ đông nước ngoài chiếm 0,11 %.
- Cổ đông nhà nước chiếm tỷ lệ 30 %, các cổ đông khác chiếm 70 %

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2023, tình hình kinh tế chính trị trên thế giới diễn ra phức tạp, xung đột chính trị giữa Nga và Ukraine gây ra nhiều hệ lụy tới kinh tế toàn cầu, thêm nữa sau dịch

bệnh covid – 19 tình hình phát triển kinh tế Việt Nam cũng như trên thế giới bị suy thoái đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể: khách hàng kinh doanh gặp khó khăn chậm nộp tiền theo tiến độ, một số dự án phải điều chỉnh thiết kế ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư xây dựng. Song với sự chỉ đạo quyết liệt của HĐQT; Ban Tổng giám đốc và sự nỗ lực cố gắng của toàn thể CBCNV đã chủ động sáng tạo trong thực hiện nhiệm vụ, nên Công ty sản xuất kinh doanh ổn định và đảm bảo đủ công ăn việc làm và kinh doanh vẫn có lãi dù kết quả không cao.

2. **Tình hình tài chính**

a) Tình hình tài sản

ĐVT: VND	
- Tổng tài sản:	1.206.337.861.620
<i>Trong đó:</i>	
- Tài sản ngắn hạn:	983.519.974.844
• Tiền và các khoản tương đương tiền:	8.806.324.250
• Các khoản phải thu ngắn hạn:	408.736.353.889
• Hàng tồn kho:	548.067.465.276
• Tài sản ngắn hạn khác:	17.909.693.429
- Tài sản dài hạn	222.817.886.776
• Các khoản phải thu dài hạn:	10.000.000
• Tài sản cố định:	211.683.304
• Bất động sản đầu tư:	172.699.529.310
• Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:	28.815.027.094
• Tài sản dài hạn khác:	18.841.280.924

- Năm 2023: Tổng tài sản **1.206,337** tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn **983,5** tỷ đồng, tài sản dài hạn **222,8** tỷ đồng.

b) Tình hình nợ phải trả

- Trong năm 2023, Công ty thi công dự án cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai và đầu tư tại một số dự án khác, nợ phải trả là 850,7 tỷ đồng.
- Công ty không có nợ phải trả xấu và ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

3. **Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:**

- Tạo sự chuyển biến về nhận thức của người lao động của SDU, đặc biệt là đội ngũ lãnh đạo cấp trung để không ngừng nâng cao trình độ về mọi mặt đáp ứng yêu cầu đổi mới phát triển doanh nghiệp.
- Đối với các Công ty cổ phần đã thành lập trong thời gian qua, nâng cao vai trò và trách nhiệm của đại diện phần vốn tại các Công ty, xây dựng phương án củng cố tổ chức cán bộ, rà soát lại chức năng, nhiệm vụ, để nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh, đi đúng định hướng phát triển của SDU.

- Tập chung chỉ đạo thống nhất, cương quyết thực hiện theo kế hoạch đề ra, đồng thời điều chỉnh kịp thời cho phù hợp với thực tiễn đặt ra và giải quyết những vướng mắc tồn tại trong quá trình sắp xếp đổi mới doanh nghiệp.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Nền kinh tế Việt Nam đang ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu, do đó mọi biến động của thị trường thế giới đều ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế nước ta. Vì vậy, để đứng vững và cạnh tranh được trong môi trường kinh doanh cạnh tranh ngày càng khốc liệt, xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp hiện nay là đẩy mạnh chuyên môn hóa và hợp tác để tăng khả năng cạnh tranh.

Là một doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty Sông Đà - CTCP được thành lập từ ngày 15/3/2007 với ngành nghề kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Ngay từ khi ra đời Công ty đã bị ảnh hưởng của suy thoái kinh tế trong nước và khủng hoảng tài chính toàn cầu, nên gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Với năng lực và kinh nghiệm của Ban lãnh đạo điều hành Công ty, Công ty đã xác định hướng đi đúng đắn theo định hướng của Tổng công ty Sông Đà, vượt qua giai đoạn khó khăn ban đầu và dần khẳng định được thương hiệu trên thị trường.

Trong giai đoạn hiện nay, để duy trì sự ổn định, vượt qua được khó khăn do dịch bệnh kéo dài và phát triển bền vững, đòi hỏi Công ty phải thường xuyên quan tâm đến công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp cho phù hợp với xu thế chung. Để tính chuyên nghiệp của Công ty ngày càng cao, đứng trước những cơ hội và thách thức mới, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại những doanh nghiệp có hiệu quả thấp thua lỗ kéo dài hoặc có ngành nghề kinh doanh không thuộc ngành nghề kinh doanh chính của Tổng công ty và của Công ty. Đồng thời xem xét, nghiên cứu thành lập các công ty con, công ty liên kết hoạt động trong các lĩnh vực: Xây lắp và xử lý nền móng, thi công hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng giao thông, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thương mại, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, tư vấn thiết kế... để phục vụ cho định hướng phát triển của Công ty mẹ (SDU).

Hiện nay nhiều dự án của SDU đã và đang được triển khai là cơ sở và nền tảng cho việc xây dựng và phát triển Công ty trở thành một doanh nghiệp kinh doanh nhà và bất động sản có thương hiệu mạnh trên thị trường, có tiềm lực kinh tế và con người đủ khả năng tổ chức triển khai và quản lý đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị và nhà ở với mọi quy mô khác nhau trên phạm vi cả nước.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Kinh tế- xã hội nước ta năm 2023 trong bối cảnh hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều tăng trưởng chậm, trong khi đó GDP của nước ta năm 2023 tăng 5,05% dù sau bối cảnh dịch Covid - 19 diễn biến phức tạp, tình hình kinh tế chính trị trên thế giới bất ổn, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng thuộc nhóm cao thế giới. Điều này cho thấy tính đúng đắn trong chỉ đạo, điều hành khôi phục kinh tế, phòng chống dịch bệnh và quyết tâm, đồng lòng của toàn bộ hệ thống chính trị, Chính phủ; sự nỗ lực, cố gắng của người dân và cộng đồng doanh

nghiệp để thực hiện có hiệu quả mục tiêu “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế - xã hội”.

Đối với mức tăng chung của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,35% đóng góp 42,58%. Ngành xây dựng tiếp tục là ngành đón nhận được những dòng vốn đầu tư của toàn xã hội để duy trì đà tăng trưởng kinh tế, tạo nhiều công ăn việc làm trong bối cảnh dịch Covid-19 được kiểm soát tốt tại Việt Nam.

Trong bối cảnh chung của nền kinh tế, với các dự án và nguồn lực hiện có của Công ty, HĐQT Công ty đã kịp thời ban hành các nghị quyết, cùng với nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cụ thể để chỉ đạo sản xuất kinh doanh như:

- Chỉ đạo quyết liệt thi công hoàn thiện dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai;
- Phối hợp đơn vị hợp tác kinh doanh chỉ đạo quyết liệt công tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và bàn giao nhà cho khách hàng của dự án Khu công viên văn hóa - du lịch - thể thao tại quận 8, thành phố Hồ Chí Minh đúng tiến độ.

Với sự chỉ đạo sát sao như trên nhưng các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty trong năm 2023 vẫn không đạt được như mục tiêu đề ra do cả nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Dự án Nam An Khánh chủ đầu tư cấp 1 vẫn chưa hoàn thành hạ tầng dự án, dẫn đến rất khó thu nợ khách hàng đợt còn lại làm giảm doanh thu của Công ty trong năm 2023; Dự án tại thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh công tác đầu tư chậm so với kế hoạch đề ra do quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư với các Sở Ban ngành bị kéo dài so với dự kiến. Dự án KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình đang thực hiện chi trả đền bù GPMB.

*** Những kết quả đạt được năm 2023**

- Giá trị đầu tư là: 58,389 tỷ đồng
- Kinh doanh nhà và hạ tầng là: 71,203 tỷ đồng
- Tổng doanh thu là: 71,203 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế là: 5,461 tỷ đồng

Trong bối cảnh nền kinh tế chịu ảnh hưởng của tình hình kinh tế chính trị bất ổn trên thế giới, ảnh hưởng sau dịch bệnh covid – 19 và phải đương đầu với nhiều khó khăn, việc Công ty đạt được các chỉ tiêu như trên thực sự là rất cố gắng, phản ánh nỗ lực chung của toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong toàn Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Nhìn chung trong năm qua, Ban Tổng giám đốc Công ty đã hoạt động có hiệu quả, đã chỉ đạo công tác điều hành SXKD của Công ty đúng điều lệ Công ty và đúng các Nghị quyết của HĐQT đề ra.

Tuy nhiên để nâng cao hiệu quả SXKD năm 2024, cần chỉ đạo sát sao hơn nữa để thi công hoàn thành dự án trọng điểm của Công ty đúng tiến độ đạt hiệu quả cao trong công tác SXKD như:

- Hoàn thành đưa dự án X1 26 Liễu Giai vào khai thác sử dụng.
- Hoàn thành công tác thiết kế phục vụ công tác xin cấp GPXD dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại văn phòng Green Diamond thành phố Thủ Đức - TP.HCM.
- Hoàn thành công tác đền bù GPMB dự án KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình và giao đất một phần dự án.

- Dự án hợp tác với Công ty Vạn Thái tại Quận 8 – TP HCM:
 - + Giai đoạn 1: Hoàn thành công tác nghiệm thu tổng thể công trình và quyết toán Block C1.
 - + Giai đoạn 2: Hoàn thành công tác nghiệm thu tổng thể công trình, đưa khu TMDV vào kinh doanh đúng tiến độ và thực hiện quyết toán khu TMDV.

Chủ động lựa chọn các kênh huy động vốn hiệu quả đảm bảo đủ vốn cho SXKD và đầu tư các dự án. Bên cạnh đó chỉ đạo quyết liệt công tác thu vốn không để nợ đọng tạo đủ vốn cho SXKD.

Nâng cao chất lượng công tác thẩm định thiết kế, tiếp tục nghiên cứu để áp dụng các công nghệ mới rút ngắn thời gian thi công, hạ giá thành sản phẩm. Quản lý tốt chi phí đầu tư xây dựng và thiết lập các kênh bán hàng uy tín và hiệu quả. Tăng cường quan hệ với các Sở ban ngành nơi Công ty được giao chủ đầu tư để giải quyết nhanh các thủ tục nhằm hoàn thành mục tiêu kế hoạch SXKD năm 2024 và những năm tiếp theo.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Năm 2024 dự báo kinh tế trong và ngoài nước sẽ gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của xung đột chính trị giữa Nga và Ukraine... Kinh tế vĩ mô và môi trường đầu tư sẽ diễn biến khó lường do việc điều chỉnh chính sách kinh tế của các quốc gia. Vì vậy, Công ty cần có phương án kinh doanh hiệu quả để khai thác tối đa các cơ hội kinh doanh trong những năm tới. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định phương hướng hoạt động trong năm 2024 như sau:

- Tập trung mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận cho các cổ đông và tạo nên thương hiệu cho Công ty; đồng thời tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động và tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội;
- Tiếp tục chỉ đạo triển khai đầu tư các dự án trọng điểm đúng tiến độ: Tổ hợp dịch vụ thương mại văn phòng Green Diamond thành phố Thủ Đức - thành phố Hồ Chí Minh, kết hợp triển khai công tác kinh doanh để đạt hiệu quả đầu tư cao và phát triển các dự án mới tạo tiền đề SXKD hiệu quả cho các năm tiếp theo.
- Tiếp tục tái cấu trúc lại các doanh nghiệp có vốn góp chi phối để nâng cao hiệu quả hoạt động, nâng cao năng lực và khả năng cạnh tranh của Công ty.
- Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Chỉ đạo quyết liệt công tác thu hồi công nợ kịp thời, hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước, xây dựng các biện pháp tiết kiệm, tăng cường kiểm soát chi phí.
- Chỉ đạo nghiên cứu áp dụng công nghệ mới trong công tác tư vấn thiết kế, quản lý dự án, thi công xây dựng nhằm rút ngắn thời gian thi công, hạ giá thành sản phẩm nâng cao hiệu quả SXKD của doanh nghiệp.
- Thường xuyên phối hợp với BKS chỉ đạo ban điều hành thực hiện nhiệm vụ đúng quy định đảm bảo hoạt động SXKD của Công ty đúng Điều lệ, đúng pháp luật và hiệu quả; kịp thời đưa ra những cảnh báo ngăn chặn kịp thời các rủi ro trong hoạt động kinh doanh phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành sản xuất, giải quyết kịp thời các vướng mắc để SXKD ngày càng hiệu quả.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: **05 người**

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND / ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Hoàng Văn Anh	CT HĐQT	02706000005 0	13/4/2015	Cục Cảnh sát	Số 36/260 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	4.998.000	24,99%	
2	Phạm Đức Thành	TV HĐQT	01707800006 6	10/5/2021	Cục Cảnh sát	P301-H4, phường Thanh Xuân Nam, Q. Thanh Xuân, Hà Nội	0	0,00%	
3	Phạm Mạnh Khôi	TV HĐQT	164083970	02/8/2014	Ninh Bình	Nộn Khê, Yên Tử, Yên Mô, Ninh Bình	0	0,00%	Miễn nhiệm từ 29/6/2023
4	Đỗ Quang Thắng	TV HĐQT	011803583	14/03/2007	Hà Nội	Du Ngoại, Mai Lâm, Đông Anh, Hà Nội	0	0,00%	Miễn nhiệm từ 29/6/2023
5	Hoàng Việt Phương	TV HĐQT	0010680295 71	10/7/2021	Cục Cảnh sát	Tổ 19 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội	0	0,00%	Bổ nhiệm từ 29/6/2023
6	Vũ Tuấn Nhật	TV HĐQT	03409001194 2	25/11/2021	Cục Cảnh sát	CHCC số 306-D3 Tt TXB, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội	0	0,00%	Bổ nhiệm từ 29/6/2023
7	Nguyễn Thế Lợi	TV HĐQT	011735780	25/9/2009	Hà Nội	Tổ 17 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội	200.000	1,00%	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

* *Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị.*

- HĐQT Công ty đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT.
- Phân công nhiệm vụ cho từng thành viên chịu trách nhiệm về các lĩnh vực cụ thể.
- Bám sát kế hoạch SXKD đã được ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua, định kỳ hàng quý đều tổ chức các cuộc họp ban hành các Nghị quyết sát thực về các chỉ tiêu SXKD làm cơ sở cho Tổng giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty đúng với kế hoạch đã đề ra.

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của HĐQT thường xuyên ban hành các Nghị quyết làm cơ sở cho TGD điều hành thực hiện đúng các quy định quản lý của Công ty theo đúng điều lệ, đúng pháp luật.

* *Nội dung các cuộc họp HĐQT trong năm 2023:*

Trong năm 2023, HĐQT đã tiến hành các cuộc họp định kỳ và trên cơ sở các tờ trình của Tổng giám đốc về các vấn đề cụ thể, HĐQT đã ban hành 16 nghị quyết, cụ thể như sau:

- Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh: 04 Nghị quyết.
- Nghị quyết khác liên quan đến điều hành SXKD của Công ty: 12 Nghị quyết.

Các nghị quyết, quyết định của HĐQT đã ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao 5/5 thành viên; từng thành viên đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của Công ty.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Tham gia các kỳ họp HĐQT đầy đủ và tích cực đóng góp các ý kiến để HĐQT xem xét ra nghị quyết phê chuẩn trước khi giao cho Tổng giám đốc triển khai thực hiện đạt kết quả.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

1. Ông **Hoàng Văn Anh** - Tiến sỹ quản trị kinh doanh

2. Ông **Phạm Đức Thành** - Thạc sỹ quản trị kinh doanh

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: **03 người**

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND /ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	001080004838	10/11/2021	Cục Cảnh sát	Chung Chính, Phương Trung, Thanh Oai, Hà Nội	0	0,00%	
2	Hà Thị Lan	TV BKS	017162000075	09/4/2021	Cục Cảnh sát	P303- G9, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	0	0,00%	
3	Bùi Đình Đông	TV BKS	001062005192	17/9/2015	Cục Cảnh sát	Lô, Khu đất dịch vụ KĐT Xa la	0	0,00%	Miễn nhiệm từ 29/6/2023
4	Đoàn Hùng Trường	TV BKS	008079002730	15/10/2021	Cục Cảnh sát	52 Ngõ 126, Khuất Duy Tiến, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	0	0,00%	Bỏ nhiệm từ 29/6/2023

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Năm 2023 Ban kiểm soát đã triển khai hoạt động theo đúng quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế tổ chức và hoạt động của ban đã được thông qua, tập trung chú trọng công tác kiểm tra, kiểm soát toàn bộ hoạt động SXKD của Công ty. Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng

chương trình công tác năm 2023 và phân công cụ thể nhiệm vụ cho từng thành viên, triển khai, kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra rà soát trên các báo cáo do Ban kiểm soát nhận được và đơn vị thực hiện công bố theo quy định, Ngoài ra Ban kiểm soát còn làm việc trực tiếp tại văn phòng Công ty để kiểm tra rà soát tình hình quản lý hoạt động SXKD của đơn vị, nhưng công tác này chưa được thường xuyên như kế hoạch đặt ra trong năm.

- Trên cơ sở báo cáo và các tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty do Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, các phòng ban chức năng của Công ty cung cấp thông qua thư ký công ty, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như: Kiểm tra, rà soát lại các văn bản, tờ trình của Tổng giám đốc, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và có ý kiến góp ý.
- Các cuộc họp của HĐQT, Ban kiểm soát đều được mời và cử người tham dự đầy đủ, đồng thời có ý kiến đóng góp về hoạt động SXKD của Công ty.
- Định kỳ 6 tháng thực hiện thẩm định báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, Báo cáo tài chính, Báo cáo quản trị của Công ty, có ý kiến đóng góp để đơn vị chỉnh sửa kịp thời đảm bảo báo cáo được lập theo đúng quy trình.
- Trong năm 2023, Ban kiểm soát Công ty đã tổ chức Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023; Báo cáo tài chính kết thúc năm 2023, chứng từ, sổ sách kế toán của Công ty; Tình hình rà soát lại các dự án đầu tư, tình hình thu hồi công nợ. Kiểm soát và tham gia góp ý tài liệu hồ sơ trước khi trình Đại hội đồng cổ đông thường niên

➤ ***Đánh giá và nhận xét của Ban kiểm soát và các nội dung đã kiểm soát:***

- Trên cơ sở báo cáo và các thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty do HĐQT, Tổng giám đốc, các phòng ban chức năng công ty cung cấp, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá sau:
- Tình hình hoạt động của HĐQT trong việc chỉ đạo đối với; Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành trong SXKD:
 - + HĐQT chỉ đạo bộ máy quản lý điều hành công ty thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
 - + Chỉ đạo, giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và bộ máy điều hành trong việc thực hiện nghiêm túc các quy chế, quy định của pháp luật và quyết định của HĐQT.
 - + Chỉ đạo việc xây dựng kế hoạch, thẩm định dự án đầu tư, quyết toán dự án đầu tư hoàn thành.
 - + Chỉ đạo và ra các nghị quyết, quyết định kịp thời để ban Tổng giám đốc có cơ sở làm việc với các tổ chức tín dụng để vay vốn, triển khai các bước đầu tư tại các dự án đầu tư và tổ chức kinh doanh theo quy định.
- Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2023 đã được kiểm toán: Theo chuẩn mực, kiểm toán viên đã đánh giá nhận xét báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty

tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty SDU hàng năm Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty sẽ quyết định tổng mức thù lao cho thành viên HĐQT, BKS và các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của HĐQT, BKS hoặc liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty áp dụng mức thù lao của HĐQT và BKS đã được ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua như sau:

* Thù lao của Hội đồng quản trị:

- Thù lao thành viên HĐQT: 3.000.000 đồng/tháng
- Thù lao thành viên Ban kiểm soát: 2.000.000 đồng/tháng
- Lương của Chủ tịch HĐQT và Trưởng BKS chuyên trách trả theo quy chế trả lương của Công ty.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có giao dịch

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có giao dịch

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Trong năm 2023 Công ty không có nội dung nào chưa được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị thực hiện kiểm toán: Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C – là đơn vị có trong danh sách đủ điều kiện để kiểm toán cho Công ty theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

- Nhận xét của đơn vị kiểm toán:

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo tài chính tổng hợp 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 bảo đảm hợp lý về việc số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 có liên quan liên quan đến việc lập và Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến 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 7350 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 tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

* Các số liệu tài chính chủ yếu:

- Tổng tài sản	1.206.337.861.620 đồng
<i>Trong đó:</i>	
+ Tài sản ngắn hạn:	983.519.974.844 đồng
+ Tài sản dài hạn:	222.817.886.776 đồng
- Tổng nguồn vốn	1.206.337.861.620 đồng
<i>Trong đó:</i>	
+ Nợ phải trả:	850.712.251.889 đồng

+ Vốn chủ sở hữu:	355.625.609.731 đồng
- Vốn điều lệ thực góp:	200.000.000.000 đồng
- Tổng doanh thu:	71.202.803.034 đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế:	5.461.178.147 đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.274.617.010 đồng

(Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo)

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu HDQT.

Xác nhận của đại diện theo pháp luật
của Công ty



CHỦ TỊCH HĐQT
Hoàng Văn Anh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
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 tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	13 - 37

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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 – phường Thanh Xuân Nam, quận 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 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.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành 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/miễn nhiệm
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm 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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 04A/UQ-KTKT ngày 30 tháng 6 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 tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Công ty 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 tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty 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 tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 2.0374/24/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 tổng hợp 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”), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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 7350 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.

15-0
HÁN
G TY
M HỮ
VÀ T
& C
IA NỘ
- TP.

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

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

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

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 TỔNG HỢP

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

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		983.519.974.844	962.965.960.746
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8.806.324.250	9.724.818.914
1. Tiền	111		8.806.324.250	9.724.818.914
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		408.736.353.889	394.502.525.531
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11.937.223.630	10.845.500.357
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	96.866.512.334	81.397.376.728
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	308.112.765.100	310.249.495.311
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.180.147.175)	(7.989.846.865)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		548.067.465.276	540.952.929.212
1. Hàng tồn kho	141	V.7	548.067.465.276	540.952.929.212
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.909.693.429	17.785.549.089
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	117.013.347	37.472.015
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.792.680.082	17.748.077.074
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		222.817.886.776	231.902.809.741
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.000.000	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	10.000.000	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		8.323.622.054	9.518.229.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.111.938.750)	(8.989.020.777)
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		28.815.027.094	28.384.325.333
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	25.000.000.000	25.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	8.200.000.000	8.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(28.338.639.906)	(28.769.341.667)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.841.280.924	20.800.115.986
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	18.513.712.401	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.206.337.861.620	1.194.868.770.487

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 TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		850.712.251.889	840.517.777.766
I. Nợ ngắn hạn	310		822.214.119.936	789.829.444.977
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	25.800.840.300	24.275.470.481
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	249.071.709.799	272.732.748.042
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	24.086.915.394	22.641.407.065
4. Phải trả người lao động	314		2.578.530.997	2.144.986.717
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	25.187.085.489	26.594.297.874
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	241.973.938.756	241.371.620.996
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	250.767.048.008	197.278.462.609
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.748.051.193	2.790.451.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		28.498.131.953	50.688.332.789
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	6.643.600.670	6.643.600.670
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 TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		355.625.609.731	354.350.992.721
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	355.625.609.731	354.350.992.721
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		23.764.696.100	23.764.696.100
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.172.024.631	26.897.407.621
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.897.407.621	26.897.407.621
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.274.617.010	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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		1.206.337.861.620	1.194.868.770.487

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 TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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	71.202.803.034	76.250.985.145
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		71.202.803.034	76.250.985.145
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	33.616.925.120	38.576.355.915
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.585.877.914	37.674.629.230
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	660.200.231	1.839.903.370
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	15.235.164.373	15.246.152.501
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.665.866.134	15.686.323.241
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.202.029.383	2.548.918.221
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.582.940.136	11.523.700.148
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.225.944.253	10.195.761.730
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.090.909.092	-
12. Chi phí khác	32	VI.8	7.855.675.198	4.387.255.425
13. Lợi nhuận khác	40		(5.764.766.106)	(4.387.255.425)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.461.178.147	5.808.506.305
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	4.186.561.137	4.228.700.596
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.274.617.010</u>	<u>1.579.805.709</u>

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024



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 TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.461.178.147	5.808.506.305
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	7.556.789.664	7.556.789.664
- Các khoản dự phòng	03		(240.401.451)	(560.376.219)
- 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		15.665.866.134	15.686.323.241
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.352.523.403	28.491.242.991
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.468.731.676)	14.136.319.954
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.114.536.064)	(49.804.523.258)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(22.621.959.185)	(29.924.898.931)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.879.293.730	2.705.361.164
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.058.888.595)	(2.724.046.338)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(2.525.745.270)	(3.259.013.822)
- 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		(20.600.443.657)	(40.415.158.240)
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 TỔNG HỢP

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (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		(918.494.664)		(14.451.738.660)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	9.724.818.914		24.176.557.574
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	8.806.324.250		9.724.818.914

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 TỔNG HỢP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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”) 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 Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là 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 vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100% (không thay đổi so với số đầu năm), tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
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%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

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

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 TỔNG HỢP

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

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

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

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, Công ty có 25 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 25 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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

Công ty 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn 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 tổng hợp.

2. Tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp 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 TỔNG HỢP

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

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

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

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

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 Công ty 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 Công ty 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.

4. 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định 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 chi phí sản xuất chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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.

6. 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 của dự án.

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 TỔNG HỢP

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

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

7. 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 Công ty 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 - 29
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty 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 Công ty 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 tầng hầm tòa nhà 26 Liễu Giai	30

9. 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

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 Công ty.
- 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 tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. **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.

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.

11. **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.

12. **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.
- Công ty 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.

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty 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.
- Công ty 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 Công ty 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.
- Công ty 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 Công ty 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.

13. 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.

14. 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

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.

15. 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 chỉ 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:

- Công ty 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
 - Công ty 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.

16. 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

17. 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.

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	68.007.815	647.253.541
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.738.316.435	9.077.565.373
Cộng	8.806.324.250	9.724.818.914

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty 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:

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

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	25.000.000.000	(17.316.808.668)	25.000.000.000	(18.247.494.356)
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU ⁽ⁱ⁾	25.000.000.000	(17.316.808.668)	25.000.000.000	(18.247.494.356)
Đầu tư vào công ty liên kết	8.200.000.000	-	8.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà ⁽ⁱⁱ⁾	5.200.000.000	-	5.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.953.667.000	(11.021.831.238)	23.953.667.000	(10.521.847.311)
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	57.153.667.000	(28.338.639.906)	57.153.667.000	(28.769.341.667)

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 TỔNG HỢP

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

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

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107509720 thay đổi lần thứ ba ngày 19 tháng 4 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU là 25.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty này 25.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).
- (ii) 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).
- (iii) 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. Công ty đầu tư vào Công ty này 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

Giá trị hợp lý

Công ty 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.

Tình hình hoạt động của công ty con

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	28.769.341.667	29.329.815.886
Trích lập dự phòng bổ sung	499.983.927	-
Hoàn nhập dự phòng	(930.685.688)	(560.474.219)
Số cuối năm	<u>28.338.639.906</u>	<u>28.769.341.667</u>

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh Dịch vụ SDU (MTV SDU)		
Công ty MTV SDU cung cấp dịch vụ	325.873.091	1.988.900.631
Doanh thu cho MTV SDU thuê mặt bằng	5.294.775.234	4.342.441.840
Lãi vay vốn phải trả MTV SDU	141.944.449	141.944.449
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà)		
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	-	80.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU (Tư vấn 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 TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	-	85.310.308
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	-	85.310.308
Phải thu các khách hàng khác	11.937.223.630	10.760.190.049
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	9.613.020.581
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	1.638.370.064	836.816.105
Cộng	11.937.223.630	10.845.500.357

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	22.424.153.455	22.437.638.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS	2.070.268.000	2.070.268.000
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Phát triển hạ tầng & 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	7.083.080.618	7.213.945.012
Cộng	96.866.512.334	81.397.376.728

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
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	292.135.937.189	(6.543.971.349)	294.417.614.447	(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 của nhân viên	6.707.494.856	-	7.821.270.356	-
Ký cược ký quỹ	450.000.000	-	450.000.000	-
Các khoản phải thu khác	309.160.903	-	258.800.982	-
Cộng	308.112.765.100	(6.543.971.349)	310.249.495.311	(6.543.971.349)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

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 TỔNG HỢP

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

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

- (*) 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 nhận 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 16a).

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

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	772.214.485	(568.723.576)	584.789.605	(378.423.266)
Cộng	8.383.638.084	(8.180.147.175)	8.196.213.204	(7.989.846.865)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.989.846.865	7.989.846.865
Trích lập bổ sung	190.300.310	-
Số cuối năm	8.180.147.175	7.989.846.865

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	355.383.248.328	-	331.473.430.795	-
Thành phẩm bất động sản ^(*)	178.388.944.079	-	184.000.185.950	-
Hàng hóa bất động sản	14.295.272.869	-	25.417.265.839	-
Cộng	548.067.465.276	-	540.952.929.212	-

(*) 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 sàn 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.

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 TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm	41.337.304	37.472.015
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.289.137	-
Chi phí sửa chữa	67.386.906	-
Cộng	<u>117.013.347</u>	<u>37.472.015</u>

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	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	<u>18.513.712.401</u>	<u>20.472.547.463</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
Thanh lý, nhượng bán	(1.194.607.031)	-	-	-	(1.194.607.031)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>118.000.000</u>	<u>7.963.010.182</u>	<u>242.611.872</u>	<u>8.323.622.054</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	5.783.422.054
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	7.433.801.874	242.611.872	8.989.020.777
Khấu hao trong năm	-	-	317.525.004	-	317.525.004
Thanh lý, nhượng bán	(1.194.607.031)	-	-	-	(1.194.607.031)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>118.000.000</u>	<u>7.751.326.878</u>	<u>242.611.872</u>	<u>8.111.938.750</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	529.208.308	-	529.208.308
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211.683.304</u>	<u>-</u>	<u>211.683.304</u>
<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**

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
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	<u>217.134.585.553</u>	<u>(44.435.056.243)</u>	<u>172.699.529.310</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 TỔNG HỢP

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

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

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:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
3 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	50.250.520.380	(18.425.190.814)	31.825.329.566
2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú	35.371.816.808	(12.858.640.593)	22.513.176.215
6 tầng thương mại (T1-6) tòa nhà X1-26 Liễu Giai	74.747.415.388	(7.474.741.534)	67.272.673.854
3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai	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

Nguyên giá của 3 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông được 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).

Nguyên giá của các Bất động sản đầu tư còn lại được 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>
Phải trả các bên liên quan	1.315.222.584	-
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU	1.315.222.584	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	24.485.617.716	24.275.470.481
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	3.870.176.242	3.660.029.007
Cộng	25.800.840.300	24.275.470.481

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	214.429.294.595	221.042.935.784
Các khách hàng khác	75.707.263	75.707.263
Cộng	249.071.709.799	272.732.748.042

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 TỔNG HỢP

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

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	13.873.192.987	3.161.830.486	(571.014.287)	16.464.009.186
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.857.074.809	2.824.481.829	(2.525.745.270)	4.155.811.368
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	122.908.538	(122.908.538)	-
Thuế thu nhập cá nhân	161.178.429	745.595.278	(490.343.007)	416.430.700
Thuế nhà đất	-	157.956.934	(157.956.934)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.749.960.840	7.877.601.521	(9.576.898.221)	3.050.664.140
<i>Trong đó: Tiền chậm nộp theo Quyết định số 7351</i>	-	<i>1.030.000.000</i>	<i>(643.173.925)</i>	<i>386.826.075</i>
Cộng	22.641.407.065	14.890.374.586	(13.444.866.257)	24.086.915.394

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.461.178.147	5.808.506.305
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	15.471.627.536	15.332.949.797
- Các khoản điều chỉnh tăng (*)	15.471.627.536	15.332.949.797
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	20.932.805.683	21.143.502.978
Thu nhập tính thuế	20.932.805.683	21.143.502.978
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	4.186.561.137	4.228.700.596
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.186.561.137	4.228.700.596
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(1.362.079.308)	(371.625.787)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	2.824.481.829	3.857.074.809

(*) Chi phí lãi vay không được trừ là 5.331.286.119 VND được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức qui định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

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 TỔNG HỢP

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Kinh doanh BDS	Kinh doanh khác	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	43.845.715.543	27.357.087.491	71.202.803.034
Giá vốn hàng bán	25.041.908.351	8.575.016.769	33.616.925.120
Chi phí bán hàng	1.202.029.383		1.202.029.383
Chi phí quản lý	6.516.830.280	4.066.109.856	10.582.940.136
Doanh thu tài chính	660.200.231		660.200.231
Chi phí tài chính	9.381.606.550	5.853.557.823	15.235.164.373
<i>Trong đó: Lãi vay</i>	<i>9.646.826.824</i>	<i>6.019.039.310</i>	<i>15.665.866.134</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>(265.220.274)</i>	<i>(165.481.487)</i>	<i>(430.701.761)</i>
Doanh thu tính thuế TNDN	44.505.915.774	27.357.087.491	71.863.003.265
Tổng chi phí SXKD	42.142.374.564	18.494.684.448	60.637.059.012
Lợi nhuận thuần từ SXKD	2.363.541.210	8.862.403.043	11.225.944.253
Lợi nhuận khác	(3.549.864.388)	(2.214.901.718)	(5.764.766.106)
<i>Thu nhập khác</i>	<i>1.287.553.318</i>	<i>803.355.774</i>	<i>2.090.909.092</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>4.837.417.706</i>	<i>3.018.257.492</i>	<i>7.855.675.198</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.186.323.178)	6.647.501.325	5.461.178.147
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.120.351.027	7.351.276.509	15.471.627.536
<i>Chi phí lãi vay không được trừ (i)</i>	<i>3.282.933.321</i>	-	<i>3.282.933.321</i>
<i>Các khoản phạt thuế, chi phí không liên quan đến doanh thu</i>	<i>4.837.417.706</i>	<i>3.018.257.492</i>	<i>7.855.675.198</i>
<i>Khấu hao BĐS đầu tư tương ứng với diện tích chưa cho thuê</i>	-	<i>4.333.019.017</i>	<i>4.333.019.017</i>
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.934.027.849	13.998.777.834	20.932.805.683
Thu nhập tính thuế	6.934.027.849	13.998.777.834	20.932.805.683
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	1.386.805.570	2.799.755.567	4.186.561.137
Thuế TNDN đã tạm nộp	(1.341.170.217)	(20.909.091)	(1.362.079.309)
Tổng thuế TNDN còn phải nộp	45.635.353	2.778.846.476	2.824.481.829

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty 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 tổng hợp 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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu đã thu tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao 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 TỔNG HỢP

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Các khoản phải nộp khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSTW (4943)	-	4.547.056.992
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSĐP (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	<u>3.050.664.140</u>	<u>4.749.960.840</u>

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

Phải trả các bên liên quan

Thù lao HĐQT, BKS

Phải trả các tổ chức và cá nhân khác

Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản

Chi phí lãi vay phải trả

Cộng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	964.900.000	990.900.000
	964.900.000	990.900.000
	24.222.185.489	25.584.565.404
	21.096.455.908	22.377.301.171
	3.125.729.581	3.226.096.703
Cộng	<u>25.187.085.489</u>	<u>26.594.297.874</u>

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

Kinh phí công đoàn

Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp

Cổ tức, lợi nhuận phải trả

Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai

Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh

Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng

Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty

Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú

Kinh phí bảo trì tòa nhà Liễu Giai

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái (xem thuyết minh số V.5a)

PVCom bank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội (xem thuyết minh số V.7)

Các khoản phải trả khác

Cộng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	211.623.502	140.169.166
	-	8.736.802
	23.500.000.000	23.500.000.000
	689.543.564	689.543.564
	1.357.016.911	902.471.457
	1.420.282.239	1.420.282.239
	3.644.965.126	3.644.965.126
	159.084.557	159.084.557
	4.441.190.028	4.016.939.518
	190.425.400.000	190.425.400.000
	6.543.068.289	6.543.068.289
	6.833.000.000	6.833.000.000
	2.748.764.540	3.087.960.278
Cộng	<u>241.973.938.756</u>	<u>241.371.620.996</u>

16b. Phải trả dài hạn khác

Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông

Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà X1-26 Liễu Giai

Cộng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	3.618.644.710	3.618.644.710
	3.024.955.960	3.024.955.960
Cộng	<u>6.643.600.670</u>	<u>6.643.600.670</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 TỔNG HỢP

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

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

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	185.953.786.107	181.477.038.187
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	64.813.261.901	15.801.424.422
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 18b)	26.424.505.317	14.936.809.125
Cộng	250.767.048.008	197.278.462.609

(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, 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.

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	181.477.038.187	-	864.615.297	14.936.809.125	197.278.462.609
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	185.953.786.107	15.000.000.000	23.388.756.584	26.424.505.317	250.767.048.008

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 TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**17b. Vay dài hạn**

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

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (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	48.279.036.600	58.981.541.244

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	2.036.152.515	19.818.378.768	21.854.531.283

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	1.105.016.945	(42.400.000)	1.062.616.945
Quỹ phúc lợi	1.685.434.248	-	1.685.434.248
Cộng	2.790.451.193	(42.400.000)	2.748.051.193

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 TỔNG HỢP

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

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

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	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Vốn khác của chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân	25.317.601.912	1.579.805.709	26.897.407.621
Cộng	352.771.187.012	1.579.805.709	354.350.992.721

	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	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Vốn khác của chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân	26.897.407.621	1.274.617.010	28.172.024.631
Cộng	354.350.992.721	1.274.617.010	355.625.609.731

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 TỔNG HỢP

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	27.357.087.491	20.608.985.366
Doanh thu kinh doanh bất động sản	43.845.715.543	55.641.999.779
Cộng	<u>71.202.803.034</u>	<u>76.250.985.145</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	25.041.908.351	30.925.465.000
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.575.016.769	7.650.890.915
Cộng	<u>33.616.925.120</u>	<u>38.576.355.915</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	22.664.843	39.903.370
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>660.200.231</u>	<u>1.839.903.370</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	15.665.866.134	15.686.323.241
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(430.701.761)	(560.474.219)
Dự phòng chứng khoán kinh doanh	-	98.000
Chi phí tài chính khác	-	120.205.479
Cộng	<u>15.235.164.373</u>	<u>15.246.152.501</u>

5. Chi phí bán hàng

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

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	4.826.915.684	5.057.853.284
Chi phí vật liệu quản lý	362.823.418	1.025.903.917
Chi phí đồ dùng văn phòng	214.919.315	116.948.745
Thuế, phí và lệ phí	257.206.389	39.212.400
Dự phòng phải thu khó đòi	190.300.310	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.791.227.813	4.169.218.615
Các chi phí khác	939.547.207	1.114.563.187
Cộng	<u>10.582.940.136</u>	<u>11.523.700.148</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 TỔNG HỢP

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

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

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	-	78.250.000
Cộng	<u>7.855.675.198</u>	<u>4.387.255.425</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	577.742.733	1.025.903.917
Chi phí nhân công	4.826.915.684	5.057.853.284
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.239.264.660	7.556.789.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.833.136.164	35.094.683.615
Chi phí khác	3.924.835.398	3.913.743.804
Cộng	<u>45.401.894.639</u>	<u>52.648.974.284</u>

10. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Các hợp đồng đã 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: 26.358.386.020 VND (năm trước là 20.608.985.366 VND).

2. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh lãi nhập gốc số tiền 13.707.344.661 VND (năm trước phát sinh 12.872.478.064 VND).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty 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.

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 TỔNG HỢP

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

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

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, quản lý. 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

Công ty 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 với các thành viên quản lý chủ chốt 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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
Ông Hoàng Việt Tường		
Lãi vay nhập gốc	105.149.333	44.040.277
Vay vốn	-	1.400.000.000
Vay 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 Thụy		
Hoàn ứng	413.528.382	-

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 TỔNG HỢP

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

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

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.5a, V.15 và V.17.

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

		Tiền lương	Thù lao, thưởng	Thu nhập
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 Thọ	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
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 (đến 21/10/2022)	32.013.624	-	32.013.624
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc (từ 21/10/2022)	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, kế toán trưởng				
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
Bà 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

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 TỔNG HỢP

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

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU

Tổng công ty Sông Đà

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cổ đông lớn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và 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.3, V.4, V.5a, V.13.

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

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

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 tổng hợp.

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