

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

**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
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	12 - 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”).

### Khái quát về Công ty

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

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

### Trụ sở chính

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Thế Lợi	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Đức Thành	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Mạnh Khôi	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Đỗ Quang Thắng	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017

#### Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2017
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017

# 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 Trọng Phước	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Đức Thủ	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 (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017). Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy - Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 33C/UQ-KTKT ngày 22 tháng 10 năm 2022.

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Trịnh Xuân Thụy

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

# A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam  
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam  
Branch in Nha Trang : Lot. STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Nha Trang City, Vietnam  
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn  
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn  
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn  
Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

 **bakertilly**  
A & C

www.a-c.com.vn

Số: 2.0269/23/TC-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà và công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Nguyễn Thị Tư - Thành viên Ban Giám đốc**

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

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

**Vũ Tuấn Nghia - Kiểm toán viên**

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



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>965.735.645.054</b>	<b>938.459.374.576</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>9.872.105.236</b>	<b>24.739.464.171</b>
1. Tiền	111		9.872.105.236	24.739.464.171
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>138.000</b>	<b>236.000</b>
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)	(422.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>395.669.255.169</b>	<b>414.052.583.132</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11.029.155.913	20.787.135.145
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	81.739.032.211	99.604.671.196
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	310.928.413.910	301.650.623.656
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.027.346.865)	(7.989.846.865)
8. Tài sản thiêu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>541.936.088.667</b>	<b>482.634.206.642</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	541.936.088.667	482.634.206.642
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.258.057.982</b>	<b>17.032.884.631</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	163.306.111	37.472.015
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.869.508.484	16.840.169.229
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	225.243.387	155.243.387
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>227.038.208.441</b>	<b>246.822.962.700</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.000.000</b>	<b>460.000.000</b>
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	460.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>529.208.308</b>	<b>846.733.312</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	529.208.308	846.733.312
<i>Nguyên giá</i>	222		39.747.420.085	39.747.420.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(39.218.211.777)	(38.900.686.773)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>179.938.793.970</b>	<b>187.178.058.630</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		217.134.585.553	217.134.585.553
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(37.195.791.583)	(29.956.526.923)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>2.240.366.144</b>	<b>10.754.565.456</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		2.240.366.144	10.754.565.456
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>23.519.724.033</b>	<b>24.042.331.181</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	10.087.904.344	10.610.511.492
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(10.521.847.311)	(10.521.847.311)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.800.115.986</b>	<b>23.541.274.121</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	20.472.547.463	23.213.705.598
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	327.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.192.773.853.495</b>	<b>1.185.282.337.276</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>841.206.001.951</b>	<b>834.892.748.108</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>788.895.482.272</b>	<b>811.483.902.168</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	24.742.414.828	15.766.639.517
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	272.734.759.466	300.424.696.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	22.651.620.777	32.912.181.070
4. Phải trả người lao động	314		2.622.331.822	1.857.620.533
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	26.653.388.783	28.090.452.015
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		-	37.878.788
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	241.420.854.303	244.909.727.714
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	195.278.462.609	184.657.456.580
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.791.649.684	2.827.249.684
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>52.310.519.679</b>	<b>23.408.845.940</b>
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.17b	8.265.787.560	7.579.005.436
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	44.044.732.119	15.829.840.504
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kê toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>351.567.851.544</b>	<b>350.389.589.168</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>351.567.851.544</b>	<b>350.389.589.168</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.866.493.083	23.866.493.083
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.890.898.491	3.890.898.491
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.961.570.970	22.783.308.594
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		22.783.308.594	22.783.308.594
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		1.178.262.376	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.192.773.853.495</b>	<b>1.185.282.337.276</b>

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2023



Trịnh Xuân Thụy

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	86.169.137.765	53.866.473.736	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		86.169.137.765	53.866.473.736	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	45.619.003.350	22.574.219.693	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		40.550.134.415	31.292.254.043	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.841.290.958	35.382.004	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	15.664.682.271	11.952.655.325	
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.544.378.792	15.252.862.700	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(522.607.148)	(507.804.309)	
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.548.918.221	706.993.307	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	13.856.100.478	8.208.647.684	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.799.117.255	9.951.535.422	
12. Thu nhập khác	31		-	1.060.100.000	
13. Chi phí khác	32	VI.7	4.392.154.283	6.764.689.233	
14. Lợi nhuận khác	40		(4.392.154.283)	(5.704.589.233)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.406.962.972	4.246.946.189	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		4.228.700.596	3.352.176.008	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.178.262.376</u>	<u>894.770.181</u>	
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>1.178.262.376</u>	<u>894.770.181</u>	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>59</u>	<u>45</u>	
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>59</u>	<u>45</u>	

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Trịnh Xuân Thụy

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**BÁO CÁO LUU CHUYEN TIEN TE HOP NHAT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		<b>5.406.962.972</b>	<b>4.246.946.189</b>
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khâu 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	V.2,6	37.598.000	(3.274.028.898)
- 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		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	15.544.378.792	15.252.862.700
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		<b>28.545.729.428</b>	<b>23.782.569.655</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		18.219.095.856	(32.225.626.000)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(50.787.682.713)	(9.736.855.967)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(33.476.529.414)	56.483.855.142
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.615.324.039	770.241.323
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.582.101.889)	(2.782.150.733)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(3.329.013.822)	(6.252.006.129)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(35.600.000)	(37.200.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<b>(40.830.778.515)</b>	<b>30.002.827.291</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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		-	-
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 đượcchia	27		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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	55.872.010.488	3.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(29.908.590.908)	(71.135.935.078)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>25.963.419.580</i>	<i>(68.135.935.078)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>		<i>(14.867.358.935)</i>	<i>(38.133.107.787)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>V.1</i>	<i>24.739.464.171</i>	<i>62.872.571.958</i>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ 61			-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>70</i>	<i>V.1</i>	<i>9.872.105.236</i>	<i>24.739.464.171</i>

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Trịnh Xuân Thụy

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

#### 5. Cấu trúc Tập đoàn

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

##### 5a. Công ty con được hợp nhất

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

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

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

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 42 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 44 nhân viên).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### 1. Năm tài chính

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 3. Tiền

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

## 4. Các khoản đầu tư tài chính

### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tồn thắt 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 tồn thắt 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.

## 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tồn thất để lập dự phòng.

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

## 6. Hàng tồn kho

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### Công cụ, dụng cụ

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

### Chi phí môi giới

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## ***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.

## **8. Tài sản thuê hoạt động**

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

## **9. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

## **10. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

## 13. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

## 14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã đã 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 năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

## ***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

## ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

## ***Doanh thu cho thuê bất động sản***

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

## ***Tiền lãi***

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

## ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 15. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đôi 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.

## 16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

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

## 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### Thuế thu nhập hiện hành

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

### Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và 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:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

## 18. Bên liên quan

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

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

## 19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	674.626.563	474.613.538
Tiền gửi ngân hàng	9.197.478.673	24.264.850.633
<b>Cộng</b>	<b>9.872.105.236</b>	<b>24.739.464.171</b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	422.855	552.855
Trích lập bổ sung	98.000	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(130.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>520.855</b>	<b>422.855</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà <sup>(i)</sup>	5.200.000.000	393.279.828	5.593.279.828	5.200.000.000	582.753.899	5.782.753.899
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU <sup>(ii)</sup>	3.000.000.000	1.494.624.516	4.494.624.516	3.000.000.000	1.827.757.593	4.827.757.593
<b>Cộng</b>	<b>8.200.000.000</b>	<b>1.887.904.344</b>	<b>10.087.904.344</b>	<b>8.200.000.000</b>	<b>2.410.511.492</b>	<b>10.610.511.492</b>

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

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 10.000.000.000 VND. 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.

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.782.753.899	(189.474.071)	5.593.279.828
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.827.757.593	(333.133.077)	4.494.624.516
<b>Cộng</b>	<b>10.610.511.492</b>	<b>(522.607.148)</b>	<b>10.087.904.344</b>

### Giao dịch với các công ty liên kết

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà)</b>		
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	80.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU (Tư vấn SDU)</b>		
Nhận giá trị khối lượng xây lắp	324.271.818	-
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	996.544.563	839.422.271

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.521.847.311	13.956.924.686
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.435.077.375)
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.521.847.311</b>	<b>10.521.847.311</b>

## 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án X1-26 Liễu Giai	9.613.020.573	18.766.156.527
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	89.001.863	89.001.863
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	197.074.500	197.074.000
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	1.105.781.977	1.710.625.755
<b>Cộng</b>	<b>11.029.155.913</b>	<b>20.787.135.145</b>

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>59.042.358.879</b>	<b>60.625.789.255</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	44.385.816.622	43.389.272.059
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.357.736.946
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	13.218.805.311	15.878.780.250
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>22.779.294.332</b>	<b>38.978.881.941</b>
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng và Thương mại Đa Phúc	3.887.956.264	16.053.985.624
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.086.139.800
Ban quản lý dự án Khu công viên Văn hóa Du lịch Thể thao	-	3.822.609.848
Các nhà cung cấp khác	9.625.868.495	10.016.146.669
<b>Cộng</b>	<b>81.739.032.211</b>	<b>99.604.671.196</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 5. Phải thu khác

### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>15.831.880.864</b>	-	<b>16.377.171.600</b>	-
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	11.154.789.864	-	11.700.080.600	-
Ông Trịnh Xuân Thúy	8.985.707.000	-	7.076.000.000	-
Ông Nguyễn Trọng Phước	-	-	4.251.500.000	-
Ông Nguyễn Đức Thụ	2.163.500.000	-	363.500.000	-
Ông Hoàng Văn Kế	5.582.864	-	9.080.600	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>295.096.533.046 (6.543.971.349)</b>	<b>285.273.452.056 (6.543.971.349)</b>		
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	-	267.522.816.000	-
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	3.626.847.347	-	3.998.473.134	-
Tạm ứng	8.021.270.356	-	6.243.620.833	-
Ký cược ký quỹ	450.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	737.719.581	-	964.570.740	-
<b>Cộng</b>	<b>310.928.413.910 (6.543.971.349)</b>	<b>301.650.623.656 (6.543.971.349)</b>		

(\*) 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 nhàn rỗi 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 (xem Thuyết minh số 17a).

### 5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 6. Dự phòng phải thu 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	709.789.605	(415.923.266)	584.789.605	(378.423.266)
<b>Cộng</b>	<b>8.321.213.204</b>	<b>(8.027.346.865)</b>	<b>8.196.213.204</b>	<b>(7.989.846.865)</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.989.846.865	7.828.668.388
Hoàn nhập dự phòng	37.500.000	161.178.477
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.027.346.865</b>	<b>7.989.846.865</b>

## 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	332.456.590.250	-	278.402.074.849	-
Thành phẩm bất động sản	184.062.232.578	-	33.808.313.256	-
Hàng hóa bất động sản	25.417.265.839	-	31.910.925.839	-
<b>Cộng</b>	<b>541.936.088.667</b>	<b>-</b>	<b>482.634.206.642</b>	<b>-</b>

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 m<sup>2</sup>) khi tòa nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào sử dụng.

## 8. Chi phí trả trước

### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí bảo hiểm còn phải phân bổ.

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	25.077.494	90.967.453
Chi phí dự án	7.997.850.101	8.566.298.516
Chi phí giao dịch qua sàn	12.449.619.868	14.556.439.629
<b>Cộng</b>	<b>20.472.547.463</b>	<b>23.213.705.598</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	31.423.798.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	39.747.420.085
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.423.798.031</b>	<b>118.000.000</b>	<b>7.963.010.182</b>	<b>242.611.872</b>	<b>39.747.420.085</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	31.423.798.031	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	37.207.220.085
Chờ thanh lý	1.194.607.031		-	-	1.194.607.031
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	31.423.798.031	118.000.000	7.116.276.870	242.611.872	38.900.686.773
Khấu hao trong năm	-	-	317.525.004	-	317.525.004
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.423.798.031</b>	<b>118.000.000</b>	<b>7.433.801.874</b>	<b>242.611.872</b>	<b>39.218.211.777</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	846.733.312	-	846.733.312
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>529.208.308</b>	<b>-</b>	<b>529.208.308</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

## 10. Bất động sản đầu tư

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	217.134.585.553	(29.956.526.923)	187.178.058.630
Khấu hao trong năm	-	(7.239.264.660)	(7.239.264.660)
<b>Số cuối năm</b>	<b>217.134.585.553</b>	<b>(37.195.791.583)</b>	<b>179.938.793.970</b>

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
3 tầng đế thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông <sup>(i)</sup>	50.250.520.380	16.750.173.466	33.500.346.914
2 tầng hầm, 3 tầng đế thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú <sup>(ii)</sup>	35.371.816.808	11.678.134.893	23.693.681.915
6 tầng thương mại (T1-6) tòa nhà X1- 26 Liễu Giai <sup>(iii)</sup>	74.747.415.388	4.983.161.026	69.764.254.362
3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai <sup>(iii)</sup>	56.764.832.977	3.784.322.198	52.980.510.779
<b>Cộng</b>	<b>217.134.585.553</b>	<b>37.195.791.583</b>	<b>179.938.793.970</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

## 11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư An Phú - Nam Sài Gòn	3.140.584.488	-	3.140.584.488	-
Dự án Phan Đình Giót - Hà Nội	41.954.636	41.954.636	41.954.636	41.954.636
Dự án Khu đô thị mới Thành phố Hòa Bình (*)	-	-	8.639.863.775	8.639.863.775
Dự án Sông Đà Tuyên Quang	489.676.437	489.676.437	489.676.437	489.676.437
Dự án khu tập thể Phương Mai	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456
Dự án 151 Lê Duẩn	475.493.615	475.493.615	349.829.152	349.829.152
Dự án C8 Giảng Võ	436.280.908	-	436.280.908	-
<b>Cộng</b>	<b>5.817.231.540</b>	<b>2.240.366.144</b>	<b>14.331.430.852</b>	<b>10.754.565.456</b>

- (\*) Dự án Khu đô thị mới thành phố Hòa Bình đang được đẩy nhanh tiến độ, bắt đầu quá trình thi công xây dựng, do đó được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ngắn hạn (xem *thuyết minh số V.7*)

## 12. 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%.

## 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	664.027.604
Công ty Cổ phần Airpower	2.474.545.743	2.474.545.743
Các nhà cung cấp khác	4.126.973.354	4.580.298.460
<b>Cộng</b>	<b>24.742.414.828</b>	<b>15.766.639.517</b>

## 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	49.519.723.010	45.800.103.312
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	2.094.381.985	2.136.640.361
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án X1-26 Liễu Giai	221.042.935.784	252.412.245.331
Các khách hàng khác	77.718.687	75.707.263
<b>Cộng</b>	<b>272.734.759.466</b>	<b>300.424.696.267</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán	12.472.546.832	-	1.964.740.381	(564.094.226)	13.873.192.987	-
nội địa						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.259.013.822	155.243.387	3.857.074.809	(3.329.013.822)	3.857.074.809	225.243.387
Thuế thu nhập cá nhân	942.917.129	-	410.406.010	(1.181.930.998)	171.392.141	-
Tiền thuê đất	-	-	880.972.456	(880.972.456)	-	-
Các loại thuế khác		-	10.000.000	(10.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	16.237.703.287	-	3.736.115.601	(15.223.858.048)	4.749.960.840	-
<b>Công</b>	<b>32.912.181.070</b>	<b>155.243.387</b>	<b>10.859.309.257</b>	<b>(21.189.869.550)</b>	<b>22.651.620.777</b>	<b>225.243.387</b>

### 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

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

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

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

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

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### Các khoản phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền phạt vi phạm hành chính (tiêu mục 4254)	-	500.329.921
Tiền chậm nộp thuế thu nhập cá nhân (4917)	-	-
Tiền chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (4918)	-	6.524.851.162
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSTW (4943)	4.749.960.840	7.947.518.119
Tiền chậm nộp do thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính do cơ quan thuế quản lý (4272)	-	1.265.004.085
<b>Công</b>	<b>4.749.960.840</b>	<b>16.237.703.287</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>990.900.000</b>	<b>996.500.000</b>
Thù lao HĐQT, BKS Công ty	990.900.000	996.500.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>25.662.488.783</b>	<b>27.093.952.015</b>
Trích trước giá vốn hàng hóa thành phẩm bất động sản	22.377.301.171	23.957.654.151
Chi phí lãi vay phải trả	3.226.096.703	3.099.374.212
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	59.090.909	36.923.652
<b>Cộng</b>	<b>26.653.388.783</b>	<b>28.090.452.015</b>

## 17. Phải trả khác

### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	186.546.432	168.625.158
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	11.592.843	69.744.642
Cỗ tucus, lợi nhuận phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	902.471.457	5.902.471.457
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng	1.420.282.239	1.734.701.570
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty	3.644.965.126	3.644.965.126
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	159.084.557	159.084.557
Kinh phí bảo trì tòa nhà Liễu Giai	4.016.939.518	3.049.930.871
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái ( <i>xem thuyết minh số V.5a</i> )	190.425.400.000	189.839.559.230
PVCombank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án X1-26 Liễu Giai ( <i>xem thuyết minh số V.7</i> )	6.833.000.000	6.833.000.000
Các khoản phải trả khác	3.087.960.278	2.775.033.250
<b>Cộng</b>	<b>241.420.854.303</b>	<b>244.909.727.714</b>

### 17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà X1-26 Liễu Giai	3.024.955.960	2.648.629.960
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà 143 Trần Phú	1.622.186.890	1.311.730.766
<b>Cộng</b>	<b>8.265.787.560</b>	<b>7.579.005.436</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 18. Vay

### 18a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>179.475.020.711</b>	<b>173.464.033.335</b>
Ông Nguyễn Thế Lợi <sup>(i)</sup>	2.635.749.718	2.455.682.342
Ông Hoàng Việt Phương <sup>(i)</sup>	10.241.153.364	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy <sup>(i)</sup>	30.046.886.740	27.994.098.933
Ông Hoàng Việt Tường <sup>(i)</sup>	1.444.040.277	-
Ông Nguyễn Ngọc Phương <sup>(i)</sup>	23.489.512.373	25.613.375.540
Bà Phạm Thị Hải <sup>(i)</sup>	1.473.724.095	13.837.980.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh <sup>(ii)</sup>	110.143.954.144	103.562.896.389
<b>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>15.801.424.422</b>	<b>11.193.423.245</b>
Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội	-	1.220.217.039
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	864.615.297	864.615.297
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b)</b>	<b>14.936.809.125</b>	<b>9.108.590.909</b>
<b>Cộng</b>	<b>195.278.462.609</b>	<b>184.657.456.580</b>

(i) Vay các cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay, lãi vay được nhập gốc hàng tháng.

(ii) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 06/HĐVCN-SDU ngày 20/06/2017 để thực hiện góp vốn đầu tư vào Dự án Công viên Văn hóa Thể thao và Du lịch - Quận 8, TP. Hồ Chí Minh, khoản vay gốc 24 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng, tự động gia hạn nếu không có phụ lục hợp đồng mới phát sinh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 7%/năm, lãi vay nhập gốc.

- Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

	Vay ngắn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	173.464.033.335	1.220.217.039	864.615.297	9.108.590.909	184.657.456.580
Số tiền vay phát sinh trong năm	14.399.999.895	-	-	-	14.399.999.895
Số kết chuyển	-	-	-	13.716.592.085	4.554.295.454
Lãi vay nhập gốc	12.413.004.957	-	-	-	12.413.004.957
Số tiền vay đã trả trong năm	(20.800.000.000)	(1.220.217.039)	-	(7.888.373.869)	(29.908.590.908)
<b>Số cuối năm</b>	<b>179.477.038.187</b>	<b>-</b>	<b>864.615.297</b>	<b>14.936.809.125</b>	<b>195.278.462.609</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 18b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	<b>6.725.572.061</b>	<b>6.266.098.954</b>
Vay Ông Hoàng Văn Kế <sup>(i)</sup>	6.725.572.061	6.266.098.954
Vay dài hạn phải trả ngân hàng	<b>37.319.160.058</b>	<b>9.563.741.550</b>
Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội <sup>(ii)</sup>	37.319.160.058	9.563.741.550
<b>Cộng</b>	<b>44.044.732.119</b>	<b>15.829.840.504</b>

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 tỷ 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	14.936.809.125	9.108.590.909
Trên 1 năm đến 5 năm	44.044.732.119	15.829.840.504
<b>Cộng</b>	<b>58.981.541.244</b>	<b>24.938.431.413</b>

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

	Vay dài hạn bên liên quan	Vay dài hạn ngân hàng	Cộng
Số đầu năm	6.266.098.954	9.563.741.550	15.829.840.504
Số tiền vay phát sinh trong năm	-	41.472.010.593	41.472.010.593
Lãi nhập gốc	459.473.107	-	459.473.107
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	-	(13.716.592.085)	(13.716.592.085)
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.725.572.061</b>	<b>37.319.160.058</b>	<b>44.044.732.119</b>

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

## 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.106.215.436	(35.600.000)	1.090.715.436
Quỹ phúc lợi	1.721.034.248	-	1.685.434.248
<b>Cộng</b>	<b>2.827.249.684</b>	<b>(35.600.000)</b>	<b>2.791.649.684</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 20. Vốn chủ sở hữu

### 20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Số dư đầu năm trước	Lợi nhuận trong năm trước	Số dư cuối năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.866.493.083	-	23.866.493.083
Vốn khác của chủ sở hữu	3.890.898.491	-	3.890.898.491
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.888.538.413	894.770.181	22.783.308.594
<b>Cộng</b>	<b>349.494.818.987</b>	<b>894.770.181</b>	<b>350.389.589.168</b>

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

### 20b. 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
<b>Cộng</b>	<b>299.848.889.000</b>	<b>299.848.889.000</b>

### 20c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



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

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.398.856.111	7.030.777.670
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	21.128.281.875	18.775.412.566
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	55.641.999.779	28.060.283.500
Cộng	<b>86.169.137.765</b>	<b>53.866.473.736</b>

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

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

### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.353.541.209	6.220.339.772
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	12.339.997.141	7.327.450.346
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	30.925.465.000	9.026.429.575
Cộng	<b>45.619.003.350</b>	<b>22.574.219.693</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	41.290.958	35.382.004
Lãi chậm đóng tiền theo tiến độ	1.800.000.000	-
Cộng	<b>1.841.290.958</b>	<b>35.382.004</b>

### 4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	15.544.378.792	15.252.862.700
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	98.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(3.435.207.375)
Chi phí tài chính khác	120.205.479	135.000.000
Cộng	<b>15.664.682.271</b>	<b>11.952.655.325</b>

### 5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	2.287.646.242	706.993.307
Các chi phí dự án	261.271.979	-
Cộng	<b>2.548.918.221</b>	<b>706.993.307</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí cho nhân viên	7.266.817.552	4.699.523.925
Chi phí vật liệu quản lý	1.025.903.917	87.207.002
Chi phí đồ dùng văn phòng	123.909.044	44.698.836
Thuế, phí và lệ phí	42.212.400	11.522.182
Dự phòng phải thu khó đòi	37.500.000	161.178.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.216.558.014	2.624.217.682
Các chi phí khác	1.143.199.551	580.299.580
<b>Cộng</b>	<b>13.856.100.478</b>	<b>8.208.647.684</b>

## 7. Chi phí khác

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Phạt chậm nộp thuế	3.809.005.425	6.509.804.920
Chi phí hỗ trợ khách hàng mua nhà	500.000.000	-
Chi phí khác	83.148.858	254.884.313
<b>Cộng</b>	<b>4.392.154.283</b>	<b>6.764.689.233</b>

## 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yêu tố

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.034.464.216	87.207.002
Chi phí nhân công	8.333.170.132	5.801.035.787
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.556.789.664	7.556.789.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.048.412.589	17.211.778.444
Chi phí khác	10.382.527.919	6.051.968.560
<b>Cộng</b>	<b>68.355.364.520</b>	<b>36.708.779.457</b>

## 9. Lãi trên cổ phiếu

### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.178.262.376	894.770.181
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.178.262.376	894.770.181
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>59</b>	<b>45</b>

### 9b. Thông tin khác

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## II. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

#### *Các hợp đồng đi thuê*

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

#### *Các hợp đồng cho thuê*

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

Tổng số tiền thuê được ghi nhận doanh thu trong năm là: 21.128.281.875 VND (năm trước là 18.775.412.566 VND).

### 2. Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh lãi vay nhập gốc số tiền 12.872.478.064 VND (năm trước phát sinh 12.434.654.559 VND).

## III. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Ông Hoàng Văn Ké</b>		
Lãi vay nhập gốc	459.473.107	467.080.179
Trả gốc vay	-	1.216.742.880
Tạm ứng	10.000.000	39.300.000
Hoàn ứng	13.497.736	32.800.000
<b>Bà Hoàng Thị Phương Thúy</b>		
Lãi vay nhập gốc	2.052.787.807	1.912.482.018
<b>Ông Nguyễn Ngọc Phương</b>		
Lãi vay nhập gốc	1.876.136.833	1.749.837.358
Trả gốc vay	4.000.000.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Ông Nguyễn Thế Lợi</b>		
Lãi vay nhập gốc	180.067.376	167.765.654
<b>Ông Hoàng Việt Tường</b>		
Trả gốc vay	-	2.363.678.264
Lãi vay nhập gốc	44.040.277	75.761.576
Vay vốn	1.400.000.000	-
<b>Vay Ông Hoàng Việt Phương</b>		
Lãi vay nhập gốc	241.153.364	-
Vay vốn	10.000.000.000	-
<b>Bà Phạm Thị Hải</b>		
Lãi vay nhập gốc	435.744.069	753.195.092
Trả tiền vay	15.800.000.000	6.538.379.701
Vay vốn	2.999.999.895	3.000.000.000
<b>Ông Trịnh Xuân Thụy</b>		
Tạm ứng	2.623.000.000	3.082.000.000
Hoàn ứng	713.293.000	-
<b>Ông Nguyễn Trọng Phước</b>		
Tạm ứng	-	560.000.000
Hoàn ứng	1.469.922.151	-
<b>Ông Nguyễn Đức Thụ</b>		
Tạm ứng	-	150.000.000

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

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

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

Năm nay		Tiền lương	Thù lao, thưởng	Thu nhập
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	1.215.009.025	10.000.000	1.225.009.025
Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000
Phạm Đức Thành	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000
Phạm Mạnh Khôi	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000
Đỗ Quang Thắng	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

		Tiền lương	Thù lao, thưởng	Thu nhập
<b><i>Ban Tổng Giám đốc</i></b>				
Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc (Đến 21/10/2022)	32.013.624	-	32.013.624
Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc (Từ ngày 21/10/2022)	435.323.338	10.000.000	445.323.338
Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	507.861.246	10.000.000	517.861.246
<b><i>Ban Kiểm soát, kế toán trưởng</i></b>				
Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban	65.000.000	-	65.000.000
Hà Thị Lan	Thành viên		27.000.000	27.000.000
Bùi Đình Đông	Thành viên		27.000.000	27.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	341.621.793	10.000.000	351.621.793
<b>Cộng</b>		<b>2.596.829.026</b>	<b>258.000.000</b>	<b>2.854.829.026</b>
<b>Năm trước</b>				
<b><i>Hội đồng quản trị</i></b>				
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	830.395.707	-	830.395.707
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
<b><i>Ban Tổng Giám đốc</i></b>				
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	89.126.225	-	89.126.225
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	309.888.357	-	309.888.357
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	454.222.123	-	454.222.123
<b><i>Ban Kiểm soát</i></b>				
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban	61.000.000	-	61.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	21.600.000	21.600.000
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên BKS	-	21.600.000	21.600.000
Ông Nguyễn Đình Bình	Kế toán trưởng	309.053.927	-	309.053.927
<b>Cộng</b>		<b>2.053.686.339</b>	<b>172.800.000</b>	<b>2.226.486.339</b>

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

### Bên liên quan khác

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

### Mối quan hệ

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

### Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

## Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

## 2. Báo cáo bộ phận

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

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

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

Lập ngày 28 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Trịnh Xuân Thụy

