

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 56



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán SJS.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên	
Ông Dương Phú Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Lê Thị Thùy	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2022

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Các thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 10 năm 2022
---------------------	------------	-----------------------------------

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 9 tháng 1 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức, Tổng Giám đốc. Ông Nguyễn Trần Dũng, Phó Tổng Giám đốc Công ty, được ông Trần Anh Đức, người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 21/GUQ-CT-TCKT ngày 17 tháng 2 năm 2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Trần Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

Số tham chiếu: 60837769/22963733-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 17 tháng 2 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 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 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 và các công ty con 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1



Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.029.801.941.036	4.262.069.352.312
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	76.672.773.811	339.584.521.592
111	1. Tiền		28.710.986.859	194.943.355.284
112	2. Các khoản tương đương tiền		47.961.786.952	144.641.166.308
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		34.780.886.409	36.990.442.845
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(12.967.400.000)	(59.640.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	29.931.286.409	19.233.082.845
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		177.080.512.680	222.118.731.877
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	148.782.796.506	223.773.881.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	28.244.326.071	29.955.229.684
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	109.060.736.209	84.669.535.394
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(109.007.346.106)	(116.279.914.861)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.705.175.061.135	3.612.546.905.289
141	1. Hàng tồn kho		3.709.865.932.811	3.617.237.776.965
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		36.092.707.001	50.828.750.709
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	18.081.204.994	20.555.080.185
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	17.742.387.431	30.022.268.180
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		269.114.576	251.402.344

3994
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP
SÔNG ĐÀ

0300
ERN
C
SÂN

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu Công nghiệp Sông Đà

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.749.725.759.596	2.683.977.991.351
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		117.053.467.975	117.053.467.975
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	67.070.600.000
220	II. Tài sản cố định		204.988.231.284	212.350.422.856
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	204.203.768.322	211.546.375.762
222	Nguyên giá		302.325.877.812	302.159.191.449
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(98.122.109.490)	(90.612.815.687)
227	2. Tài sản cố định vô hình		784.462.962	804.047.094
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(214.749.089)	(195.164.957)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	5.794.146.152	6.510.484.578
231	1. Nguyên giá		16.102.875.188	16.276.211.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.308.729.036)	(9.765.726.859)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.294.824.594.665	2.209.659.222.185
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	2.253.938.051.127	2.171.854.951.744
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	40.886.543.538	37.804.270.441
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	104.066.377.141	119.029.261.928
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	15.1	61.002.151.045	72.561.704.268
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	58.243.068.750	58.243.068.750
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(15.178.842.654)	(15.515.313.230)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	3.739.802.140
260	VI. Tài sản dài hạn khác		22.998.942.379	19.375.131.829
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.246.496.666	11.988.105.854
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	11.752.445.713	7.387.025.975
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.779.527.700.632	6.946.047.343.663



Hàng: A - U T P T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.204.085.157.246	4.747.256.581.699
310	I. Nợ ngắn hạn		3.375.367.236.626	3.488.934.372.411
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	135.854.428.057	208.396.159.537
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	96.109.912.635	140.903.062.684
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	94.949.452.375	45.580.817.265
314	4. Phải trả người lao động	17	17.435.520.944	24.119.752.437
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.154.676.600.701	1.091.328.056.813
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	3.634.546.952	3.184.703.232
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	600.999.512.932	1.539.872.395.475
320	8. Vay ngắn hạn	21	1.177.000.000.000	341.957.316.548
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	94.707.262.030	93.592.108.420
330	II. Nợ dài hạn		828.717.920.620	1.258.322.209.288
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.235.600.481	193.235.600.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		2.712.413.440	2.465.830.400
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	198.410.785.123	198.596.194.108
338	4. Vay dài hạn	21	431.000.000.000	862.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		3.359.121.576	2.024.584.299
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.575.442.543.386	2.198.790.761.964
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.575.442.543.386	2.198.790.761.964
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		48.750.000.000	-
415	4. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		749.270.472.555	749.270.472.555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		406.871.991.921	78.252.684.233
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		287.185.661.598	13.474.450.792
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		119.686.330.323	64.778.233.441
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	56.616.345.254	57.333.871.520
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.779.527.700.632	6.946.047.343.663

0101
CỔ
CỔ
ĐẦU TƯ P
ĐỒ T
KHU CÔN
SÔNG
TÚ LIỆ

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu Công nghiệp Sông Đà

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	379.810.850.969	747.035.784.394
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	379.810.850.969	747.035.784.394
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(324.093.578.663)	(515.156.011.110)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.717.272.306	231.879.773.284
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	3.375.131.067	3.671.314.618
22	7. Chi phí tài chính	27	(12.571.289.423)	(3.361.240.697)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(17.275.232.354)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(11.559.553.223)	(30.676.923.542)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(5.512.209.437)	(27.612.631.460)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(41.093.292.913)	(54.254.056.488)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.643.941.623)	119.646.235.715
31	12. Thu nhập khác	29	189.216.286.027	5.437.301.329
32	13. Chi phí khác	29	(1.221.266.967)	(9.204.579.191)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		187.995.019.060	(3.767.277.862)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		176.351.077.437	115.878.957.853
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(58.258.013.984)	(32.294.130.024)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.552.389.724	602.360.601

948
TY
ĐẦU TƯ VÀ
KINH DOANH
KINH DOANH
SÔNG ĐÀ
TP

11/12/2022
11/12/2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu Công nghiệp Sông Đà

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		120.645.453.177	84.187.188.430
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23.1	119.686.330.323	64.778.233.441
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	959.122.854	19.408.954.989
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.051	531
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	1.051	531

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		176.351.077.437	115.878.957.853
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	30	8.175.881.861	9.395.345.676
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		5.298.720.670	(9.521.992.112)
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		8.184.422.156	27.005.861.300
06	Chi phí lãi vay	27	-	17.275.232.354
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		198.010.102.124	160.033.405.071
09	Giảm các khoản phải thu		64.572.956.469	221.298.502.736
10	Tăng hàng tồn kho		(174.711.255.229)	(21.706.892.429)
11	Giảm các khoản phải trả		(602.932.282.217)	(543.146.612.861)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		1.402.454.366	(3.862.975.575)
14	Tiền lãi vay đã trả		(122.059.473.152)	(124.609.750.965)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(18.666.542.908)	(82.162.782.100)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.107.722.145)	(3.908.301.763)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(658.491.762.692)	(398.065.407.886)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.248.959.460)	(2.029.456.357)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(31.738.407.647)	(5.745.618.770)
24	Tiền thu hồi cho vay		24.780.006.223	3.108.920.852
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.750.068.750)
27	Tiền thu lãi cho vay		2.479.692.343	1.738.924.386
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(7.727.668.541)	(5.677.298.639)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		441.542.683.452	1.166.457.316.548
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(37.500.000.000)	(644.369.815.178)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(735.000.000)	(955.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		403.307.683.452	521.132.001.370
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(262.911.747.781)	117.389.294.845
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		339.584.521.592	222.195.226.747
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	76.672.773.811	339.584.521.592

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi với lần gần nhất là lần thứ 10 số 0101399461 được cấp ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán SJS.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại toà nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 374 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 393).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Khu đất Dịch Vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

(*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty và các công ty con thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

99
G T
HÃ
IAT
H V
NG
GD
V

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho là bất động sản để bán bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3.8 *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 của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh (nếu giá trị nhỏ) hoặc được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm (nếu giá trị lớn). Định kỳ, Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty và các công ty con được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty và các công ty con mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty và các công ty con không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty và các công ty con.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận theo khối lượng công việc hoàn thành đã được khách hàng xác nhận.

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty và các công ty con không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Công ty và các công ty con ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- ▶ Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v..).

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, góp vốn liên doanh khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 *Lãi trên cổ phiếu* (tiếp theo)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc đã định rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.22 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	8.362.516.915	8.244.542.179
Tiền gửi ngân hàng	20.348.469.944	186.698.813.105
Các khoản tương đương tiền (*)	47.961.786.952	144.641.166.308
TỔNG CỘNG	76.672.773.811	339.584.521.592

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,5%/năm đến 3,75%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu	17.817.000.000	4.849.600.000	(12.967.400.000)	17.817.000.000	27.254.760.000	(59.640.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	15.829.000.000	4.432.120.000	(11.396.880.000)	15.829.000.000	25.326.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	417.480.000	(1.570.520.000)	1.988.000.000	1.928.360.000	(59.640.000)
TỔNG CỘNG	17.817.000.000	4.849.600.000	(12.967.400.000)	17.817.000.000	27.254.760.000	(59.640.000)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021 từ 3,7%/năm đến 7,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản tiền gửi với số tiền là 5.700.000.000 VND của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đang được bảo lãnh tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho mục đích thực hiện các dự án của công ty con này.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	143.310.053.406	220.412.681.660
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	32.683.500.972
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	15.424.974.668	16.581.459.714
Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam	-	10.247.203.432
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	20.498.750.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	74.702.827.766	140.401.767.542
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.472.743.100	3.361.200.000
TỔNG CỘNG	148.782.796.506	223.773.881.660
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	114.825.741.506	185.525.428.352
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	19.919.273.945	19.919.273.945
Các dự án và phải thu thương mại khác	14.037.781.055	18.329.179.363
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(52.565.981.425)	(55.837.994.649)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nam Á	1.836.777.367	2.297.041.987
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hạ tầng Ánh Dương	1.357.941.840	1.301.777.279
Công ty TNHH MTV Tiến Mạnh Ninh Bình	1.339.614.550	1.339.614.550
Các khoản trả trước khác	23.709.992.314	25.016.795.868
TỔNG CỘNG	28.244.326.071	29.955.229.684
Dự phòng khoản trả trước cho người bán khó đòi	(466.052.363)	(466.052.363)
Dài hạn		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
TỔNG CỘNG	49.982.867.975	49.982.867.975

7. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên	87.490.269.343	(44.371.254.934)	63.455.772.604	(49.243.292.367)
Phải thu khác	21.570.466.866	(11.604.057.384)	17.057.512.790	(10.732.575.482)
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	4.156.250.000	-
TỔNG CỘNG	109.060.736.209	(55.975.312.318)	84.669.535.394	(59.975.867.849)
Dài hạn				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	-	-
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	16.291.314.309	166.323.461
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	122.987.816.654	54.016.408.602	130.560.986.807	55.022.228.766
TỔNG CỘNG	191.589.839.708	82.582.493.602	200.034.552.088	83.754.637.227

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.709.804.085.533	(4.690.871.676)	3.617.223.762.511	(4.690.871.676)
<i>Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh</i>	3.638.468.079.308	-	3.538.004.287.830	-
<i>Dự án Mở rộng phía Đông Nam -Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo</i>	56.895.210.590	-	65.002.313.605	-
<i>Các dự án khác</i>	14.440.795.635	(4.690.871.676)	14.217.161.076	(4.690.871.676)
Công cụ, dụng cụ	61.847.278	-	14.014.454	-
TỔNG CỘNG	3.709.865.932.811	(4.690.871.676)	3.617.237.776.965	(4.690.871.676)

Như trình bày tại Thuyết minh số 21, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- (i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô thấp tầng với diện tích 37.478 m² có ký hiệu TT127, TT128, TT130, TT156, TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 và các lô đất cao tầng với diện tích 43.797m² có ký hiệu CT4, CT5, CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.
- (ii) Quyền tài sản phát sinh từ 1.350 m² đất ở thấp tầng kí hiệu TT125 và 61.151 m² đất hỗn hợp kí hiệu HH5, HH2C theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B tại xã An Khánh và xã An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã được thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.530	16.469.107.530
Chi phí hoa hồng môi giới	-	1.167.798.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.612.097.464	2.918.174.655
TỔNG CỘNG	<u>18.081.204.994</u>	<u>20.555.080.185</u>
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	10.470.752.631	10.881.370.381
Chi phí trả trước dài hạn khác	775.744.035	1.106.735.473
TỔNG CỘNG	<u>11.246.496.666</u>	<u>11.988.105.854</u>

(*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì nêu trên dự kiến sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

(**) Đây là khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả trong năm cho một đối tác là đơn vị cung cấp dịch vụ giáo dục để vận hành hoạt động trường phổ thông liên cấp nằm trong Khu Đô thị mới Nam An Khánh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục được ký kết ngày 29 tháng 5 năm 2017.



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	272.423.846.349	1.649.646.014	23.834.516.894	3.305.486.444	945.695.748	302.159.191.449
Mua trong năm	-	-	55.990.909	110.695.454	-	166.686.363
Số cuối năm	272.423.846.349	1.649.646.014	23.890.507.803	3.416.181.898	945.695.748	302.325.877.812
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.778.631.547	1.134.746.578	13.933.231.784	2.615.548.364	945.695.748	23.407.854.021
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	62.136.980.344	1.447.054.454	22.941.910.937	3.141.174.204	945.695.748	90.612.815.687
Khấu hao trong năm	6.864.424.220	69.886.332	521.952.503	53.030.748	-	7.509.293.803
Số cuối năm	69.001.404.564	1.516.940.786	23.463.863.440	3.194.204.952	945.695.748	98.122.109.490
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	210.286.866.005	202.591.560	892.605.957	164.312.240	-	211.546.375.762
Số cuối năm	203.422.441.785	132.705.228	426.644.363	221.976.946	-	204.203.768.322

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để ký kết hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	16.276.211.437
- Chuyển nhượng trong năm	(173.336.249)
Số cuối năm	16.102.875.188

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	9.765.726.859
- Khấu hao trong năm	647.003.926
- Chuyển nhượng trong năm	(104.001.749)
Số cuối năm	10.308.729.036

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	6.510.484.578
Số cuối năm	5.794.146.152

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT5, CT6, CT9 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	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 Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.233.138.301.327	1.233.138.301.327	1.163.801.274.956	1.163.801.274.956
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	536.616.109.896	536.616.109.896	531.274.502.656	531.274.502.656
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	177.273.354.247	177.273.354.247	176.253.702.368	176.253.702.368
Dự án Tiên Xuân	156.405.258.218	156.405.258.218	155.737.909.854	155.737.909.854
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	109.080.900.494	109.080.900.494	108.839.630.776	108.839.630.776
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	41.424.126.945	41.424.126.945	35.947.931.134	35.947.931.134
TỔNG CỘNG	2.253.938.051.127	2.253.938.051.127	2.171.854.951.744	2.171.854.951.744

Các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục với các cơ quan quản lý Nhà nước. Do đó, Công ty và các công ty con đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong ngắn hạn và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	39.948.983.685	37.804.270.441
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	937.559.853	-
TỔNG CỘNG	40.886.543.538	37.804.270.441



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 192,2 tỷ VND (năm 2021: 165,91 tỷ VND) liên quan đến các khoản vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng của Công ty.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	61.002.151.045	-	61.002.151.045	72.561.704.268	-	72.561.704.268	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*)	58.243.068.750	(15.178.842.654)	43.064.226.096	58.243.068.750	(15.515.313.230)	42.727.755.520	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	3.739.802.140	-	3.739.802.140	
TỔNG CỘNG	119.245.219.795	(15.178.842.654)	104.066.377.141	134.544.575.158	(15.515.313.230)	119.029.261.928	

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 2 công ty liên kết như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2):

	Tỷ lệ biểu quyết	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số cổ phần (Cổ phần)	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phần (Cổ phần)	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	735.000	51.881.826.694	735.000	63.343.194.076
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33,3%	1.000.000	9.120.324.351	1.000.000	9.218.510.192
TỔNG CỘNG			61.002.151.045		72.561.704.268

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	110.000.000.000	10.000.000.000	120.000.000.000
Số cuối năm	110.000.000.000	10.000.000.000	120.000.000.000
Phần sở hữu trong lỗ sau ngày mua			
Số đầu năm	(46.656.805.924)	(781.489.808)	(47.438.295.732)
- Phần lỗ trong năm	(11.461.367.382)	(98.185.841)	(11.559.553.223)
Số cuối năm	(58.118.173.306)	(879.675.649)	(58.997.848.955)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	63.343.194.076	9.218.510.192	72.561.704.268
Số cuối năm	51.881.826.694	9.120.324.351	61.002.151.045

Thông tin các công ty liên kết

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Km 33 đường 39A mới, Xã Liêu Xá, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	33,3%	33,3%	Tầng 2, tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,75%	11.550.068.750	2,75%	11.550.068.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	(i)	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	(i)	18,87%	6.000.000.000	18,87%	6.000.000.000
TỔNG CỘNG			58.243.068.750		58.243.068.750
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(15.178.842.654)		(15.515.313.230)

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	27.166.877.664	27.166.877.664	83.161.108.606	83.161.108.606
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606
Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	7.324.307.479	7.324.307.479	3.216.020.203	3.216.020.203
Phải trả đối tượng khác	90.702.184.308	90.702.184.308	111.357.972.122	111.357.972.122
TỔNG CỘNG	135.854.428.057	135.854.428.057	208.396.159.537	208.396.159.537

16.2 Người mua trả tiền trước

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	93.266.569.021	137.605.520.964
Người mua trả tiền trước khác	2.843.343.614	3.297.541.720
TỔNG CỘNG	96.109.912.635	140.903.062.684
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.235.600.481	193.235.600.481
TỔNG CỘNG	193.235.600.481	193.235.600.481

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	30.022.268.180	21.113.308.570	(33.393.189.319)	17.742.719.831
TỔNG CỘNG	30.022.268.180	21.113.308.570	(33.393.189.319)	17.742.719.831

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.704.517.917	58.258.013.984	(18.666.542.908)	82.295.988.993
Thuế giá trị gia tăng	746.531.829	658.645.538	(1.248.697.407)	156.479.960
Thuế thu nhập cá nhân	679.392.556	1.941.103.333	(1.760.827.430)	859.668.459
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	1.450.374.963	20.405.007.917	(10.218.067.917)	11.637.314.963
TỔNG CỘNG	45.580.817.265	81.262.770.772	(31.894.135.662)	94.949.452.375

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	894.383.132.666	892.866.724.094
Chi phí lãi vay phải trả	220.013.613.604	151.501.729.495
Các khoản phạt	29.046.374.914	29.046.374.914
Các khoản khác	11.233.479.517	17.913.228.310
TỔNG CỘNG	1.154.676.600.701	1.091.328.056.813

(*) Bao gồm: chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận từ chuyển nhượng bất động sản tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo; và chi phí xây dựng trích trước cho việc hoàn thiện tòa nhà TH5 do tòa nhà đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

(**) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội và chi phí lãi vay phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát với tổng số tiền là 198 tỷ VND đã quá hạn thanh toán, Công ty đang trong quá trình đàm phán xin gia hạn thanh toán cho các khoản chi phí lãi vay đến hạn này.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê Ki-ốt thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	3.071.911.186	2.590.909.091
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	562.635.766	593.794.141
TỔNG CỘNG	3.634.546.952	3.184.703.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (iii) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (iv) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (v) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả khác thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (vi) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu Đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m² cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.
- (vii) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

904
C TY
H N
I Á T T F
H I VÀ
N G H
S Đ À
M - T

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm			Số phát sinh trong năm			Số cuối năm			Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
Vay ngắn hạn										
Vay ngân hàng	21.1	304.457.316.548	304.457.316.548	395.542.683.452	-	700.000.000.000	700.000.000.000	700.000.000.000		
Vay cá nhân	21.2	-	-	46.000.000.000	-	46.000.000.000	46.000.000.000	46.000.000.000		
Vay dài hạn đến hạn trả	21.3	37.500.000.000	37.500.000.000	431.000.000.000	(37.500.000.000)	431.000.000.000	431.000.000.000	431.000.000.000		
TỔNG CỘNG		341.957.316.548	341.957.316.548	872.542.683.452	(37.500.000.000)	1.177.000.000.000	1.177.000.000.000	1.177.000.000.000		
Vay dài hạn										
Vay ngân hàng	21.3	862.000.000.000	862.000.000.000	-	431.000.000.000	431.000.000.000	431.000.000.000	431.000.000.000		
TỔNG CỘNG		862.000.000.000	862.000.000.000	-	431.000.000.000	431.000.000.000	431.000.000.000	431.000.000.000		

21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – chi nhánh Hà Nội	700.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được tất toán 1 lần vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Lãi suất cho khoản gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho khoản gốc vay trong hạn (*)	Lãi suất vay hiện tại là 11,5%/năm. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần sau ngày 30 tháng 6 năm 2022 và bằng lãi suất tham chiếu cho vay ngắn hạn bằng VND của ngân hàng + biên độ 3,8%.	Quyền tài sản phát sinh từ 1.350 m ² đất ở thấp tầng ki hiệu TT125 và 61.151 m ² đất hỗn hợp ki hiệu HH5, HH2C theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B tại xã An Khánh và xã An Thượng, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.
TỔNG CỘNG	700.000.000.000			

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình đàm phán xin gia hạn thanh toán cho khoản vay đến hạn này.



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay cá nhân ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn cá nhân như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Bà Lại Thị Ánh Ngọc	46.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được tất toán 1 lần vào ngày 28 tháng 7 năm 2023.	14,2%/năm	Tín chấp
TỔNG CỘNG	46.000.000.000			

21.3 Vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – chi nhánh Hà Nội	862.000.000.000	Gốc vay được trả hàng năm vào ngày 31 tháng 8 năm 2023 và ngày 31 tháng 8 năm 2024. Kỳ trả lãi đầu tiên là 12 tháng sau thời điểm giải ngân, các kỳ trả lãi tiếp theo sẽ được thanh toán 6 tháng/lần.	Lãi suất vay hiện tại là 12,63%/năm. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần vào đầu mỗi quý và bằng lãi suất tham chiếu cho vay trung, dài hạn bằng VND của ngân hàng + biên độ 3,37%.	Quyền tài sản phát sinh từ các lô thấp tầng với diện tích 37.478 m ² có ký hiệu TT127, TT128, TT130, TT156, TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 và các lô đất cao tầng với diện tích 43.797m ² có ký hiệu CT4, CT5, CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh.

TỔNG CỘNG

862.000.000.000

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 431.000.000.000
- Vay dài hạn 431.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	93.592.108.420	93.852.975.851
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 23)	5.222.875.755	3.647.434.332
Sử dụng trong năm	<u>(4.107.722.145)</u>	<u>(3.908.301.763)</u>
Số cuối năm	<u>94.707.262.030</u>	<u>93.592.108.420</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng/giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn thuộc về các cổ đông của công ty mẹ							Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Năm trước									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.270.472.555	7.523.041.519	50.865.596.301	39.305.949.354	2.153.375.751.866
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	64.778.233.441	19.408.954.989	84.187.188.430
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(3.221.901.509)	(425.532.823)	(3.647.434.332)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(34.169.244.000)	(955.500.000)	(35.124.744.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.270.472.555	7.523.041.519	78.252.684.233	57.333.871.520	2.198.790.761.964
Năm nay									
Số đầu năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.270.472.555	7.523.041.519	78.252.684.233	57.333.871.520	2.198.790.761.964
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	119.686.330.323	959.122.854	120.645.453.177
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(4.281.226.635)	(941.649.120)	(5.222.875.755)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát (**)	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại công ty con (**)	-	-	-	-	-	-	(48.750.000.000)	-	-
- Hoàn nhập cổ tức đã công bố (*)	-	-	-	-	-	-	261.964.204.000	-	261.964.204.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	48.750.000.000	749.270.472.555	7.523.041.519	406.871.991.921	56.616.345.254	2.575.442.543.386

(*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Công ty đã thông qua việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với số tiền là 34.456.662.000 VND và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 2.824.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2021. Ngoài ra Đại hội đồng cổ đông cũng thông qua việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức của các năm 2018, 2019, 2020 từ hình thức chi trả cổ tức bằng tiền sang hình thức chi trả bằng phát hành cổ phiếu với tổng số tiền là 261.964.204.000 VND. Trong năm, Công ty đã hoàn nhập khoản cổ tức đã công bố từ lợi nhuận của các năm 2018, 2019, 2020 về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để hoàn thiện thủ tục trả cổ tức bằng cổ phiếu như phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông nêu trên. Tại thời điểm này, Công ty cũng đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chia số cổ tức này bằng cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình tăng/giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(**) Ngoài ra, Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico và Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình – các công ty con của Công ty, đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo các Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 ngày 10 tháng 8 năm 2022 với tổng số tiền là 2.398.875.755 VND. Đồng thời, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền với số tiền là 1.500.000.000 VND và Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình cũng thông qua việc chi trả cổ tức bằng phát hành cổ phiếu với số tiền là 75.000.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 của các công ty này. Phần chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình tương ứng với phần Công ty được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu là 48.750.000.000 VND.

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát (*)	417.458.620.000	417.458.620.000	-	-	-	-
Tổng Công ty Sông Đà (*)	-	-	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
TỔNG CỘNG	<u>1.306.410.692.137</u>	<u>1.306.410.692.137</u>	<u>-</u>	<u>1.306.410.692.137</u>	<u>1.306.410.692.137</u>	<u>-</u>

(*) Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát trở thành cổ đông lớn từ ngày 27 tháng 4 năm 2022 sau khi mua 41,7 triệu cổ phiếu từ Tổng Công ty Sông Đà.

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp		
Số đầu năm	<u>1.148.555.400.000</u>	<u>1.148.555.400.000</u>
Số cuối năm	<u>1.148.555.400.000</u>	<u>1.148.555.400.000</u>

01
CỔ
CỔ
TƯ
ĐÔ
CỔ
SÔNG
ĐÀ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Cổ phiếu

	Số lượng (cổ phiếu)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
Cổ phiếu quỹ	958.060	958.060
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
Cổ phiếu đang lưu hành	113.897.480	113.897.480
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND).

24. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND
	Số tiền
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	
Vốn điều lệ đã góp	38.222.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.250.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(2.896.838.552)
Quỹ đầu tư và phát triển	2.326.996.666
Cổ tức đã chia lũy kế	(3.601.500.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.447.837.140
	56.616.345.254
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	
Phần lợi nhuận thuộc về cổ đông không kiểm soát	959.122.854
	959.122.854

94
TY
AN
TTI
I VÀ
NGH
ĐÀ
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	379.810.850.969	747.035.784.394
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	320.458.277.389	678.774.937.152
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)</i>	56.043.247.646	48.309.597.606
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	3.309.325.934	19.951.249.636
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	379.810.850.969	747.035.784.394
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản</i>	320.458.277.389	678.774.937.152
<i>Doanh thu thuần từ cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	56.043.247.646	48.309.597.606
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	3.309.325.934	19.951.249.636

(*) Bao gồm doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư trong năm với số tiền là 11.017.703.634 VND (năm 2021: 6.885.153.446 VND).

Trong năm 2022, Công ty và các công ty con đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số Ki-ốt tại tầng 1 các tòa nhà CT5 thuộc khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của Ki-ốt đã được chuyển giao cho các khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con là như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Năm nay		Năm trước	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	379.810.850.969	381.215.854.185	747.035.784.394	729.455.096.677
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	320.458.277.389	317.148.951.455	678.774.937.152	658.823.687.516
<i>Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp</i>	<u>(324.093.578.663)</u>	<u>(324.020.519.757)</u>	<u>(515.156.011.110)</u>	<u>(514.509.213.205)</u>
<i>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<u>55.717.272.306</u>	<u>57.195.334.428</u>	<u>231.879.773.284</u>	<u>214.945.883.472</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.375.131.067	3.671.314.618
TỔNG CỘNG	3.375.131.067	3.671.314.618

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	284.616.641.344	456.705.931.561
Giá vốn của hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)	23.974.682.730	57.665.952.795
Giá vốn của hoạt động cho thuê dài hạn ghi nhận doanh thu một lần	15.502.254.589	784.126.754
TỔNG CỘNG	324.093.578.663	515.156.011.110

(*) Bao gồm giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư trong năm với số tiền là 647.003.926 VND (năm 2021: 684.329.316 VND).

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	12.571.289.423	(13.913.991.657)
Lãi tiền vay	-	17.275.232.354
TỔNG CỘNG	12.571.289.423	3.361.240.697



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	1.398.817.382	1.522.421.961
Chi phí khấu hao TSCĐ	138.798.910	146.720.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.318.328.893	25.471.703.413
Chi phí khác	656.264.252	471.785.094
TỔNG CỘNG	5.512.209.437	27.612.631.460
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	27.752.033.171	32.826.440.062
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.340.287.477	2.623.450.610
Chi phí đồ dùng và vật liệu	775.052.605	2.211.425.774
Chi phí dịch vụ mua ngoài (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	6.461.736.878 (7.272.568.754)	3.824.142.388 4.391.999.546
Chi phí khác	11.036.751.536	8.376.598.108
TỔNG CỘNG	41.093.292.913	54.254.056.488

29. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng (*)	150.000.000.000	-
Lãi chậm thanh toán (**)	30.197.188.040	-
Thu nhập khác	9.019.097.987	5.437.301.329
	189.216.286.027	5.437.301.329
Chi phí khác		
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	20.738.490	8.043.807.933
Chi phí khác	1.200.528.477	1.160.771.258
	1.221.266.967	9.204.579.191
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	187.995.019.060	(3.767.277.862)

(*) Đây là khoản thu nhập khác từ phạt vi phạm hợp đồng theo bản án phúc thẩm vụ kiện tranh chấp với một đối tác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng. Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 20(i).

(**) Đây là khoản thu nhập từ lãi phạt chậm thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng đất tại khu đô thị Nam An Khánh với khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	458.983.091.326	318.652.896.721
Chi phí nhân công	47.143.076.030	48.726.963.944
Chi phí khấu hao và hao mòn (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	8.175.881.861 (7.272.568.754)	9.395.345.676 446.323.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.102.291.507	38.664.189.677
Chi phí khác	17.700.264.399	12.350.187.946
TỔNG CỘNG	<u>564.832.036.369</u>	<u>428.235.907.900</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty mẹ và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	56.384.210.502	32.227.548.692
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa)/thiếu trong những năm trước	1.873.803.482	66.581.332
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.552.389.724)	(602.360.601)
TỔNG CỘNG	<u>55.705.624.260</u>	<u>31.691.769.423</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	176.351.077.437	115.878.957.853
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	35.270.215.488	23.175.791.570
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	(1.607.389.171)	1.607.389.171
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.873.803.482	66.581.332
Lỗi từ công ty liên kết (Hoàn nhập)/chi phí dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	2.311.910.645	6.135.384.709
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(897.128.816)	789.135.122
Lỗi từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(2.377.256.240)	(6.119.736.210)
Lỗi từ hoạt động kinh doanh khác	1.219.388.569	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	5.747.111.379	1.128.267.415
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	13.822.528.762	3.843.105.960
	<u>342.440.162</u>	<u>1.065.850.354</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>55.705.624.260</u>	<u>31.691.769.423</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế hoặc lỗ thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập hoặc lỗ thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế hoặc lỗ thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	6.439.885.978	3.476.561.960	2.963.324.018	938.426.538
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	2.216.966.516	2.256.823.136	(39.856.620)	(374.783.642)
Thuế thu nhập doanh nghiệp 1% tạm nộp	1.471.795.001	-	(341.235.013)	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí khấu hao	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	270.712.088	300.554.749	(29.842.661)	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	(12.472.727)
Khác	51.190.432	51.190.432	-	51.190.432
	11.752.445.713	7.387.025.975		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			2.552.389.724	602.360.601

31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022</i>
2018	2023	743.531.942	-	-	743.531.942
2019	2024	489.672.554	-	-	489.672.554
2020 (*)	2025	22.772.947	-	-	22.772.947
2021 (*)	2026	5.641.338.285	-	-	5.641.338.285
2022 (*)	2027	34.803.311.730	-	-	34.803.311.730
TỔNG CỘNG		41.700.627.458	-	-	41.700.627.458

(*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do phần lớn các khoản lỗ này là từ các hoạt động kinh doanh khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản). Do vậy, Công ty và các công ty con không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh này trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Theo hướng dẫn tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ khi tính thuế TNDN ("chi phí lãi vay không được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay không được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con có các khoản chi phí lãi vay không được trừ lũy kế có thể sử dụng như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm		Đơn vị tính: VND		
			Chi phí lãi vay không được trừ	Chi phí lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31/12/2022	Chi phí lãi vay không được trừ không được chuyển chưa chuyển tại ngày 31/12/2022
2019	2024	(i)	5.212.659.645	-	5.212.659.645
2020	2025	(i)	5.720.538.030	-	5.720.538.030
2021	2026	(i)	19.215.194.875	-	19.215.194.875
2022	2027	(i)	69.112.643.809	-	69.112.643.809
TỔNG CỘNG			99.261.036.359	-	99.261.036.359

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các chi phí lãi vay chưa được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế và chi phí lãi vay được khấu trừ trong tương lai tại thời điểm này.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	Cổ đông lớn từ ngày 27 tháng 4 năm 2022
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	Cổ đông lớn đến ngày 27 tháng 4 năm 2022
Công ty Cổ phần Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn đến ngày 27 tháng 4 năm 2022	Cổ tức phải trả	-	12.403.435.572
Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Doanh thu bán hàng	2.811.543.100	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: không). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.111.543.100	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết	Cho thuê Ki-ốt	155.200.000	155.200.000
			5.472.743.100	3.361.200.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Phải thu lãi vay	-	4.156.250.000
			-	4.156.250.000
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	-	67.070.600.000
			-	67.070.600.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải trả khác	66.700.000	66.700.000
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Cổ tức phải trả	-	173.941.771.572
			66.700.000	174.008.471.572
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>				
Thành viên ban lãnh đạo	Bên liên quan khác	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.150.000.000	1.465.000.000
			1.150.000.000	1.465.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ:

Đơn vị tính: VND

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	945.060.555	850.675.000
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên HĐQT	164.259.722	512.659.287
Ông Trần Anh Đức	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	797.985.555	755.616.750
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	612.355.555	576.800.000
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT	612.355.555	576.800.000
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	554.905.555	520.297.750
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	554.905.555	511.858.000
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	392.851.644	504.937.274
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	554.905.555	511.858.000
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	511.412.222	275.580.909
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	471.673.332	81.149.091
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 6 năm 2022	7.333.333	-
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 6 năm 2022	7.333.333	-
TỔNG CỘNG		6.187.337.471	5.678.232.061

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	465.868.658	690.802.119

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	119.686.330.323	64.778.233.441
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(4.281.226.635)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	119.686.330.323	60.497.006.806
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	113.897.480	113.897.480
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	113.897.480	113.897.480
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.051	531
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.051	531

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 ngày 16 tháng 6 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm nay.

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 kỳ kế toán năm đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản nợ tiềm tàng

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

Vào ngày 10 tháng 6 năm 2021, các Sở, ban ngành có liên quan của thành phố Hà Nội đã tổ chức buổi họp liên ngành với Công ty về việc thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh tại huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội ("Dự án") do Công ty làm chủ đầu tư theo Kết luận Thanh tra số 2351/KL-TTTP của Thanh tra Chính phủ ban hành ngày 17 tháng 9 năm 2012. Theo Kết luận Thanh tra này, Thanh tra Chính phủ yêu cầu tính lại tiền sử dụng đất của Dự án do Cục thuế tỉnh Hà Tây trước đây xác định tiền sử dụng đất trước khi có quyết định giao đất và bàn giao mặt bằng, khi Dự án chưa được phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 là chưa phù hợp với Nghị định 84/2007/NĐ-CP ban hành ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đưa ra nhận định rằng Dự án không thuộc những đối tượng phải xác định lại nghĩa vụ tiền đất theo hướng dẫn tại Nghị định 120/2010/NĐ-CP ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ. Sau khi kết thúc cuộc họp liên ngành này, các Sở, ban ngành đang thực hiện rà soát, đánh giá lại nghĩa vụ tiền đất của Dự án. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa nhận được thông báo chính thức từ các cơ quan chức năng về số tiền sử dụng đất phát sinh thêm, nếu có, của Dự án. Do đó, Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ có thể phát sinh thêm về tiền sử dụng đất của Dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13,08 tỷ VND.

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì.

Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách nhà nước (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

100
NG
PH
PHÁ
THỊ
NG
NG
TIỀN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

Theo các Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và số 2796/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch của Khu Đô thị mới Nam An Khánh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m² bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị mới Nam An Khánh, dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo mở rộng và Khu Đô thị Văn La - Văn Khê với tổng số tiền là 812,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 788,2 tỷ VND).

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê văn phòng, Ki-ốt theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	9.151.859.340	9.074.647.419
Trên 1 – 5 năm	717.469.500	974.473.500
TỔNG CỘNG	9.869.328.840	10.049.120.919

RIẾT
A
HIỆP
P.V.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2023, Công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/HĐCN-CP để chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long cho một đối tác cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 160 tỷ VND.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Nguyễn Thị Quỳnh
Người lập

Trần Việt Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Dũng
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

