

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

***Quý 4 năm 2022***



CÔNG TY CPĐT PT ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ

Tòa nhà SUDICO, đường Mê Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN - HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>4,064,897,981,275</b>	<b>4,262,069,352,312</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>4</i>	<i>75,933,209,380</i>	<i>339,584,521,592</i>
1. Tiền	111		28,712,299,866	194,943,355,284
2. Các khoản tương đương tiền	112		47,220,909,514	144,641,166,308
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>5</i>	<i>31,798,648,701</i>	<i>36,990,442,845</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		17,817,000,000	17,817,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(12,967,400,000)	(59,640,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		26,949,048,701	19,233,082,845
<i>III. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>		<i>176,448,964,791</i>	<i>222,118,731,877</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	147,888,125,509	223,773,881,660
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	28,782,387,971	29,955,229,684
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	108,785,797,418	84,669,535,394
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(109,007,346,107)	(116,279,914,861)
9. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>	<i>9</i>	<i>3,744,624,451,750</i>	<i>3,612,546,905,289</i>
1. Hàng tồn kho	141		3,749,315,323,426	3,617,237,776,965
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4,690,871,676)	(4,690,871,676)
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>36,092,706,653</i>	<i>50,828,750,709</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	18,081,204,646	20,555,080,185
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		17,742,387,431	30,022,268,180
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		269,114,576	251,402,344
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	-	-
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>2,761,293,341,148</b>	<b>2,683,977,991,351</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>117,053,467,975</i>	<i>117,053,467,975</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	49,982,867,975	49,982,867,975
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		67,070,600,000	67,070,600,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>204,988,231,284</i>	<i>212,350,422,856</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	204,203,768,322	211,546,375,762
- Nguyên giá	222		302,325,877,812	302,159,191,449
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(98,122,109,490)	(90,612,815,687)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	784,462,962	804,047,094
- Nguyên giá	228		999,212,051	999,212,051
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(214,749,089)	(195,164,957)

III. Bất động sản đầu tư	230	14	5,794,146,152	6,510,484,578
- Nguyên giá	231		16,102,875,188	16,276,211,437
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10,308,729,036)	(9,765,726,859)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	15	2,301,551,549,204	2,209,659,222,185
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		2,261,602,565,519	2,171,854,951,744
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		39,948,983,685	37,804,270,441
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	16	110,652,970,370	119,029,261,928
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		63,848,942,135	72,561,704,268
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		58,243,068,750	58,243,068,750
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15,178,842,654)	(15,515,313,230)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		3,739,802,139	3,739,802,140
VI. Tài sản dài hạn khác	260		21,252,976,163	19,375,131,829
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	11,246,496,667	11,988,105,854
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		10,006,479,496	7,387,025,975
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VII. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>6,826,191,322,423</b>	<b>6,946,047,343,663</b>

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>4,252,036,071,181</b>	<b>4,747,256,581,699</b>
I. Nợ ngắn hạn	310		3,425,675,339,304	3,488,934,372,411
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	136,825,447,289	208,396,159,537
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	95,309,300,626	140,903,062,684
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	94,627,867,222	45,580,817,265
4. Phải trả người lao động	314		16,795,520,942	24,119,752,437
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1,199,717,842,617	1,091,328,056,813
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3,634,546,952	3,184,703,232
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	607,058,250,690	1,539,872,395,475
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	1,176,999,300,936	341,957,316,548
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		94,707,262,030	93,592,108,420
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		826,360,731,877	1,258,322,209,288
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		193,235,600,481	193,235,600,481
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		2,712,413,440	2,465,830,400
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	22	196,053,596,380	198,596,194,108
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	431,000,000,000	862,000,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-

10189  
CÔNG  
CỔ PHẦN  
TỰ PHÁT  
ĐÔ THỊ  
CÔNG N  
SÔNG B  
/LIÊM

11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		3,359,121,576	2,024,584,299
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	<b>26</b>	<b>2,574,155,251,242</b>	<b>2,198,790,761,964</b>
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>		<i>2,574,155,251,242</i>	<i>2,198,790,761,964</i>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		219,017,196,787	219,017,196,787
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		48,750,000,000	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(61,161,904,650)	(61,161,904,650)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		749,270,472,555	749,270,472,555
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7,523,041,519	7,523,041,519
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		405,654,975,789	78,252,684,233
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	439	26	56,546,069,242	57,333,871,520
<b>Tổng cộng Nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>6,826,191,322,423</b>	<b>6,946,047,343,663</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2022

STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11,613,462,434	220,243,055,982	379,643,341,840	747,035,784,394
2	Các khoản giảm trừ	28.1	-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		11,613,462,434	220,243,055,982	379,643,341,840	747,035,784,394
4	Giá vốn hàng bán	28.3	21,440,893,379	206,035,815,039	326,167,368,142	515,156,011,110
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		(9,827,430,945)	14,207,240,943	53,475,973,698	231,879,773,284
6	Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	751,989,316	2,566,890,821	3,023,949,840	3,671,314,618
7	Chi phí tài chính	28.4	2,741,686,141	(8,488,019,768)	12,061,852,964	3,361,240,697
	<i>'Trong đó: Lãi vay phải trả</i>		-	446,075,067	-	17,275,232,354
8	Chi phí bán hàng		601,951,836	1,708,379,908	5,498,445,834	27,612,631,460
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp		11,650,915,795	10,974,505,819	39,281,417,783	54,254,056,488
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(24,069,995,401)	12,579,265,805	(341,793,043)	150,323,159,257
11	Thu nhập khác	28.5	158,493,358,568	4,632,761,424	188,706,849,567	5,437,301,329
12	Chi phí khác	28.5	946,642,184	7,942,386,318	1,221,266,967	9,204,579,191
13	Lợi nhuận khác		157,546,716,384	(3,309,624,894)	187,485,582,600	(3,767,277,862)
14	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		(3,184,365,250)	(6,079,530,685)	(8,712,762,133)	(30,676,923,542)
15	Tổng lợi nhuận trước thuế		130,292,355,733	3,190,110,226	178,431,027,424	115,878,957,853
16	Chi phí thuế thu nhập hiện hành		34,066,251,778	6,861,034,257	60,276,062,190	32,294,130,024
17	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		119,677,703	417,338,664	1,039,671,811	602,360,601
18	Lợi nhuận sau thuế		96,345,781,658	(3,253,585,367)	119,194,637,045	84,187,188,430
19	Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ		96,781,927,297	505,387,776	118,235,514,191	64,778,233,441
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(436,145,639)	(3,758,973,143)	959,122,854	19,408,954,989
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		850	4	1,038	569
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu					

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Nguyễn Trần Dũng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Quý IV năm 2022

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>	...		
1. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	...	178,431,027,424	115,878,957,853
2. Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	...	8,160,987,558	9,395,345,676
3. Các khoản dự phòng	...	5,320,810,124	(9,521,992,112)
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	...	-	-
5. Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định	...	5,309,060,398	27,005,861,300
6. Chi phí lãi vay	...	-	17,275,232,354
7. Các khoản điều chỉnh khác	...	-	-
<b>8. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>197,221,885,504</b>	<b>160,033,405,071</b>
9. Tăng/giảm các khoản phải thu	...	64,590,956,469	221,298,502,736
10. Tăng/giảm hàng tồn kho		(227,315,802,557)	(21,706,892,429)
11. Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(550,845,050,675)	(543,146,612,861)
12. Tăng/giảm chi phí trả trước		2,084,924,391	(3,862,975,575)
13. Tiền lãi vay đã trả		(122,059,473,152)	(124,609,750,965)
14. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19,524,598,812)	(82,162,782,100)
15. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
16. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4,107,722,145)	(3,908,301,763)
<b>20. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>	...	<b>(659,954,880,977)</b>	<b>(398,065,407,886)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	...		
21. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	...	(2,311,399,607)	(2,029,456,357)
22. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	...	-	-
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, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		24,022,441,791	3,108,920,852
25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về	...	-	(2,750,068,750)
26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con	...	-	-
27. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	...	3,023,949,840	1,738,924,386
<b>30. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>	...	<b>(7,003,415,623)</b>	<b>(5,677,298,639)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>	...		
31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu/Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	-
32. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	...	441,542,683,452	1,166,457,316,548

10139  
**CÔNG**  
**CỔ PH**  
**U TƯ PH**  
**ĐÔ TH**  
**HU CÔNG**  
**SÔNG**  
**TỰ LIÊN**

34. Tiền chi trả nợ gốc vay	...	(37,500,699,064)	(644,369,815,178)
35. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ/Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số	...	(735,000,000)	(955,500,000)
40. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	...	403,306,984,388	521,132,001,370
50. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	...	(263,651,312,212)	117,389,294,845
60. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	...	339,584,521,592	222,195,226,747
61. Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	...		
70. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		75,933,209,380	339,584,521,592

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Việt Dũng

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



*Nguyễn Trần Dũng*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**Hình thức sở hữu vốn**

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 kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 10 số 0101399461 ngày 20 tháng 11 năm 2018.

**Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh:**

- 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 theo đăng ký kinh doanh tại Tòa nhà SUDICO – đường Mỹ Đình I, phường Mỹ Đình I, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

*Công ty có 5 đơn vị trực thuộc, bao gồm:*

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội
- Sàn giao dịch bất động sản Sudico
- CN An Khánh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà
- CN Quảng Ninh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà
- CN Đà Nẵng - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà

*Công ty có 7 công ty con, bao gồm:*

- Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiên Xuân
- Công ty TNHH Sudico Thăng Long
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico
- Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung
- Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico
- Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 của Công ty và các công ty con (“Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý 4 và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác 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);



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 năm 2022**

- 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).

**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 áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 bao gồm báo cáo tài chính Quý 4 của Công ty mẹ và các công ty con 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 thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, 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 Quý 4 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 Quý 4 giữa các đơn vị trong cùng Công ty, 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.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số 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 được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

- Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 năm 2022**

- Thuyết minh báo cáo bộ phận theo quy định tại chuẩn mực 28 và thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán 28: Công ty mẹ và các Công ty con của Công ty SUDICO hoạt động SXKD cùng một khu vực địa lý và trong cùng lĩnh vực kinh tế. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là kinh doanh Bất động sản. Công ty SUDICO tin tưởng việc không thuyết minh báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời 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.

**3.3 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, 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, thuê chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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 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 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 cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho 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 dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 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 dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**3.5 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 được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4.

**3.6 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4.

**3.7 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và 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:

Nhà cửa vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	03 năm

**3.8 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 hao mòn 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 và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
---------	--------



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 năm 2022**

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

**3.9 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 doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

**3.10 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 Quý 4 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.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, biệt thự của các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

**3.11 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 Quý 4. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy 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.

**3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

Các khoản đầu tư vào 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 Quý 4 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 Quý 4 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 Quý 4 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 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 trong trường hợp cần thiết.

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

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

*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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.14 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.15 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 được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, 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 hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 năm 2022**

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 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 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 Công ty 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 riêng 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 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 thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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.
- *Quỹ khen thưởng và 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.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 bán hàng*



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

*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 Quý 4 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 dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc 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.

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*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 được xác lập.

*Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

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 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 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; và
- Công ty chỉ ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

*Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

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 Quý 4 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### 3.20 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được 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..).

### 3.21 Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 Quý 4.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 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 Quý 4.

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty 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.

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:





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

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;

Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 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 Quý 4.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 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 chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.22 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan của Công ty 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 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 cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. Tiền	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	8,367,618,321	8,244,542,179
Tiền gửi ngân hàng	20,344,681,545	186,698,813,105
Các khoản tương đương tiền	47,220,909,514	144,641,166,308
<b>Tổng cộng</b>	<b>75,933,209,380</b>	<b>339,584,521,592</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

**5. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>- Cổ phiếu</b>				
- Công ty CP đầu tư Nhà đất Việt	15,829,000,000	(11,396,880,000)	15,829,000,000	-
- Công ty CP đầu tư PV2	1,988,000,000	(1,570,520,000)	1,988,000,000	(59,640,000)
<b>- Các khoản đầu tư khác</b>				
<b>Tổng cộng</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>(12,967,400,000)</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>(59,640,000)</b>

**6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	144,682,125,509	220,412,681,660
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	3,206,000,000	3,361,200,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>147,888,125,509</b>	<b>223,773,881,660</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Dự án KĐT Nam An Khánh	114,819,959,146	185,525,428,352
- Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	19,919,273,945	19,919,273,945
- Các dự án và phải thu thương mại khác	13,148,892,418	18,329,179,363
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(109,007,346,107)	(116,279,914,861)

**7. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán	28,782,387,971	29,955,229,684
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
	<b>28,782,387,971</b>	<b>29,955,229,684</b>
<b>Dài hạn</b>		
- Hội đồng bồi thường GPMB huyện Hoài Đức	49,982,867,975	49,982,867,975
- Các khoản trả trước khác	-	-
	<b>49,982,867,975</b>	<b>49,982,867,975</b>

**8. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Lãi vay và các khoản khác phải thu từ Tổng Công ty Sông Đà	4,156,250,000	4,156,250,000
Tạm ứng cho nhân viên	87,490,269,343	63,455,772,604
Phải thu khác	17,139,278,075	17,057,512,790
<b>Tổng cộng</b>	<b>108,785,797,418</b>	<b>84,669,535,394</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

9. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3,749,234,526,940	(4,690,871,676)	3,617,223,762,511	(4,690,871,676)
<i>Dự án Khu Đô thị</i>				
- <i>Nam An Khánh</i>	3,678,791,158,903	-	3,538,004,287,830	-
<i>Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - HB</i>	56,895,210,590	-	65,002,313,605	-
- <i>Các dự án khác</i>	13,548,157,447	(4,690,871,676)	14,217,161,076	(4,690,871,676)
Nguyên vật liệu và CCDC	80,796,486	-	14,014,454	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,749,315,323,426</b>	<b>(4,690,871,676)</b>	<b>3,617,237,776,965</b>	<b>(4,690,871,676)</b>

10. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì (*)	16,469,107,530	16,469,107,530
Thuế TNDN tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của KH	-	1,813,030,008
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1,612,097,116	2,272,942,647
<b>Cộng</b>	<b>18,081,204,646</b>	<b>20,555,080,185</b>

(\*) 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, 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. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho UBND quận Nam Từ Liêm để xây dựng trường tiểu học và THCS Mỹ Đình 1 theo QĐ số 2066/QĐ - UBND ngày 08/5/2015 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 - Mỹ Trì nêu trên sẽ được bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

11. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

**13. Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính VND

Chỉ tiêu	Website phần mềm	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2022	53,180,000	946,032,051	-	999,212,051
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	53,180,000	946,032,051	-	999,212,051
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2022	(53,180,000)	(141,984,957)	-	(195,164,957)
Khấu hao trong kỳ	-	(19,584,132)	-	(19,584,132)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	(53,180,000)	(161,569,089)	-	(214,749,089)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	106,360,000	1,088,017,008	-	1,194,377,008
Tại ngày 31/12/2022	-	784,462,962	-	784,462,962

**14. Bất động sản đầu tư**

Nhà cửa  
VND

<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 01/01/2022	16,276,211,437
- Tăng trong kỳ	-
- Giảm trong kỳ	(173,336,249)
Vào ngày 31/12/2022	<b>16,102,875,188</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 01/01/2022	(9,765,726,859)
- Khấu hao trong kỳ	(632,109,623)
- Giảm trong kỳ	(89,107,446)
Vào ngày 31/12/2022	<b>(10,308,729,036)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 01/01/2022	6,510,484,578
Vào ngày 31/12/2022	<b>5,794,146,152</b>

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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội  
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

12. Tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>								
Số dư ngày 01/01/2022		272,423,846,349	1,868,787,806	23,834,516,894	3,305,486,444	726,553,956	302,159,191,449	
Mua trong kỳ		-	55,990,909	-	110,695,454	-	166,686,363	
Đầu tư XD CB hoàn thành		-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-	
Giảm khác		-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2022		272,423,846,349	1,924,778,715	23,834,516,894	3,416,181,898	726,553,956	302,325,877,812	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>								
Số dư ngày 01/01/2022		62,136,980,344	1,666,196,246	22,941,910,937	3,141,174,204	726,553,956	90,612,815,687	
Khấu hao trong kỳ		7,184,341,999	41,985,378	227,675,148	55,291,278	-	7,509,293,803	
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-	
Tặng khác		-	-	-	-	-	-	
Giảm khác		-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2022		69,321,322,343	1,708,181,624	23,169,586,085	3,196,465,482	726,553,956	98,122,109,490	
<b>Giá trị còn lại</b>								
Tại ngày 01/01/2022		210,286,866,005	202,591,560	892,605,957	164,312,240	-	211,546,375,762	
Tại ngày 31/12/2022		203,102,524,006	216,597,091	664,930,809	219,716,416	-	204,203,768,322	

- Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của khối văn phòng SUDICO tại tòa nhà hỗn hợp HH3, KĐT Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng. Giá trị của khối văn phòng SUDICO 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. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

15. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SX, KD dở dang dài hạn				
Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng	1,234,075,861,180	1,234,075,861,180	1,163,801,274,956	1,163,801,274,956
Dự án Văn La - Văn Khê	543,343,064,435	543,343,064,435	531,274,502,656	531,274,502,656
Dự án Tiến 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 Mỹ Đình – Mỹ Trì	177,273,354,247	177,273,354,247	176,253,702,368	176,253,702,368
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
Dự án Bắc Châu Giang, Phú Lý, Hà Nam	21,277,515,271	-	21,277,515,271	-
Dự án khác	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,282,880,080,790</b>	<b>2,261,602,565,519</b>	<b>2,193,132,467,015</b>	<b>2,171,854,951,744</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

-	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	39,948,983,685	37,804,270,441
	Các dự án khác	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>39,948,983,685</b>	<b>37,804,270,441</b>

C.P.★/N.

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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

		31/12/2022	01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng
<b>16. Đầu tư tài chính dài hạn</b>				
<b>16.1 Đầu tư vào Cty liên kết</b>				
Công ty CP Đầu tư Bất động sản và thương mại Thăng Long	110,000,000,000	57,814,797,193	110,000,000,000	63,343,194,076
Công ty CP xây dựng Sudico	10,000,000,000	9,218,510,192	10,000,000,000	9,218,510,192
<b>Tổng cộng</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>67,033,307,385</b>	<b>120,000,000,000</b>	<b>72,561,704,268</b>
<b>16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>				
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	11,550,068,750	11,550,068,750	11,550,068,750	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,000,000,000	9,974,091,799	10,000,000,000	(25,908,201)
				(434,474,460)





Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình I, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 năm 2022**

Công ty Cổ phần ĐTVT nhà và đô thị HUDSE	7,200,000,000	6,692,956,347	(507,043,653)	7,200,000,000	7,023,138,843	(176,861,157)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	23,493,000,000	14,847,109,200	(8,645,890,800)	23,493,000,000	14,589,022,386	(8,903,977,614)
Công ty gạch nhẹ Phúc Sơn	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)
<b>Tổng cộng</b>	<b>58,243,068,750</b>	<b>43,064,226,096</b>	<b>(15,178,842,653)</b>	<b>58,243,068,750</b>	<b>42,727,755,519</b>	<b>(15,515,313,231)</b>

\*Theo Nghị quyết số 028/2016/NQ-GIC-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2016 của Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu (GIC) đã phát hành tăng VLD từ 320 tỷ đồng lên 400 tỷ đồng với tỷ lệ 25% từ nguồn thặng dư cổ phần, theo đó số lượng cổ phần của SUDICO được tăng thêm 220.000 cổ phần (tổng số lượng cổ phần của SUDICO nắm giữ tại GIC sau khi tăng vốn là 1.100.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 2,75% VDL).

Thực hiện Nghị quyết số 015/2021/NQ-GIC-ĐHĐCĐ ngày 13/05/2021 của Đại hội đồng cổ đông GIC và Nghị quyết số 028/2021/NQ-GIC-HĐQT ngày 20/8/2021 về việc triển khai thực hiện phương án tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ, theo đó GIC phát hành tăng VDL từ 400 tỷ đồng lên 465 tỷ đồng, tương ứng phát hành 6.500.000 cổ phần với giá phát hành là: 15.385 đồng/1 cổ phần. Tổng số lượng cổ phần SUDICO được mua là: 178.750 cổ phần (tương ứng tổng giá trị đầu tư là: 2.750.068.750 đồng). Như vậy tổng số cổ phần hiện nay SUDICO đang nắm giữ tại GIC là 1.278.750 cổ phần, tương ứng 12.787.500.000 đồng giá trị mệnh giá, chiếm tỷ lệ 2,75% vốn điều lệ tại GIC.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

17. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2022	01/01/2022
Công cụ dụng cụ	775,744,036	1,106,735,473
Chi phí trả trước dài hạn khác	10,470,752,631	10,881,370,381
<b>Tổng cộng</b>	<b>11,246,496,667</b>	<b>11,988,105,854</b>
18. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
Phải trả ngắn hạn cho người bán	136,414,688,312	208,396,159,537
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	410,758,977	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>136,825,447,289</b>	<b>208,396,159,537</b>
19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua trả tiền trước	95,309,300,626	140,903,062,684
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
	<b>95,309,300,626</b>	<b>140,903,062,684</b>
<b>Dài hạn</b>		
Khu VP thuộc tòa nhà HH3	193,235,600,481	193,235,600,481
	<b>193,235,600,481</b>	<b>193,235,600,481</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>288,544,901,107</b>	<b>334,138,663,165</b>
<i>Trong đó</i>		
Dự án KĐT Nam An Khánh	93,207,271,133	137,605,520,964
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Trì	193,235,600,481	193,235,600,481
Các dự án khác	2,102,029,493	3,297,541,720
<p>Người mua trả tiền trước là khoản tiền góp vốn của khách hàng cho mục đích tiến hành xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Công ty bao gồm Khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì, Khu Đô thị Nam An Khánh và các dự án khác của Công ty.</p>		
20. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	31/12/2022	01/01/2022
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	147,501,547	746,531,829
Thuế thu nhập doanh nghiệp	83,471,866,335	42,704,517,917
Thuế thu nhập cá nhân	781,306,420	679,392,556
Tiền thuê đất	10,186,940,000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	40,252,920	1,450,374,963
<b>Tổng cộng</b>	<b>94,627,867,222</b>	<b>45,580,817,265</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

21. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trích trước lãi vay phải trả	227,629,067,843	151,501,729,495
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước	896,748,196,806	822,900,083,906
Trích trước chi phí đầu tư xây dựng trường học TH5	9,879,779,872	10,335,621,493
CP xây dựng các lô chưa QT khu vista (TT34, 35,146..)	4,254,719,841	9,961,844,435
Chi phí xây dựng các dự án khác	24,652,200,991	49,669,174,260
Trích trước tiền chậm nộp	29,046,374,914	29,046,374,914
Các khoản khác	7,507,502,350	17,913,228,310
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,170,810,921,785</b>	<b>1,091,328,056,813</b>
22. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	212,986,233,000	474,903,964,000
Phải trả ngân sách thành phố (**)	13,084,244,056	13,084,244,056
Tiền góp vốn dự án của KH	65,998,719,553	63,200,861,311
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11,522,700,000	11,522,700,000
BHXH, BHYT, BHTN	948,298,970	743,589,755
Kinh phí công đoàn	2,180,519,272	2,093,441,572
Tiền đền bù GPMB	2,555,215,198	2,555,215,198
Công ty TNHH MTV Land Hà Hải	254,300,000,000	404,300,000,000
Chi phí bảo trì tòa nhà HH3	21,222,880,897	20,659,986,116
Nguyễn Cảnh Hùng	-	70,588,140,000
Trịnh Thị Hà	-	100,000,000,000
Phải trả hợp tác kinh doanh	-	350,000,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22,259,439,744	26,220,253,467
<b>Tổng cộng</b>	<b>607,058,250,690</b>	<b>1,539,872,395,475</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền góp vốn dự án KĐT Văn La - Văn Khê	153,236,892,200	153,609,080,943
Các khoản đặt cọc thuê kiot, bảo vệ	3,931,856,769	6,102,265,754
Học viện chính sách	27,945,880,873	27,945,880,873
Trường THPT DL Marie Cuire	10,938,966,538	10,938,966,538
	<b>196,053,596,380</b>	<b>198,596,194,108</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 4 năm 2022**

(\*) Theo Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 31/5/2017 và Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ2018 ngày 25/4/2018, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 10% bằng tiền của năm 2016 là 99.042.280.000 đồng, năm 2017 là 113.897.480.000 đồng, năm 2018 là 113.897.480.000 đồng, năm 2019 là 113.897.480.000 đồng và năm 2020 là 34.169.244.000 đồng. Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 chuyển hình thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2018, 2019, 2020 sang hình thức trả bằng cổ phiếu.

(\*\*) 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 - Mỹ Đình I 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 đồng Việt Nam.

23. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng	3,634,546,952	3,184,703,232
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,634,546,952</b>	<b>3,184,703,232</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

**24. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	-	-	-	-	-	-
Vay ngắn hạn	745,999,300,936	745,999,300,936	441,542,683,452	699,064	304,457,316,548	304,457,316,548
Nợ dài hạn đến hạn trả	431,000,000,000	431,000,000,000	431,000,000,000	37,500,000,000	37,500,000,000	37,500,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,176,999,300,936</b>	<b>1,176,999,300,936</b>	<b>872,542,683,452</b>	<b>37,500,699,064</b>	<b>341,957,316,548</b>	<b>341,957,316,548</b>

Đơn vị tính: VND

**25. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	431,000,000,000	431,000,000,000	-	431,000,000,000	862,000,000,000	862,000,000,000
Nợ dài hạn khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>431,000,000,000</b>	<b>431,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>431,000,000,000</b>	<b>862,000,000,000</b>	<b>862,000,000,000</b>

Đơn vị tính: VND

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

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mê Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội  
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

**26. Vốn chủ sở hữu**

**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Vốn cổ phần đã phát hành	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Số dư tại ngày 01/01/2021	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
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	64,778,233,441	19,408,954,989	84,187,188,430
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	(34,169,244,000)	-	(34,169,244,000)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(955,500,000)	(955,500,000)
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	(3,221,901,509)	(425,532,823)	(3,647,434,332)
- Tăng, giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2021	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
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	118,235,514,191	959,122,854	119,194,637,045
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(735,000,000)	(735,000,000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	48,750,000,000	-	-	(48,750,000,000)	-	-
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	-	(4,047,426,635)	(1,011,925,132)	(5,059,351,767)
- Tăng, giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	261,964,204,000	-	261,964,204,000
Số dư tại ngày 30/9/2022	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	405,654,975,789	56,546,069,242	2,574,155,251,242

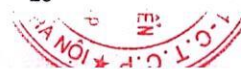
**26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

- Vốn đầu tư của Tổng công ty Sông Đà đến ngày 27/4/2022
- Vốn đầu tư của Công ty CP thương mại dịch vụ đầu tư An Phát từ ngày 27/4/2022
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác

**Cộng**

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
-	-	417,458,620,000
	417,458,620,000	-
	731,096,780,000	731,096,780,000
<b>Cộng</b>	<b>1,148,555,400,000</b>	<b>1,148,555,400,000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

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

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
Vốn góp đầu kỳ	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>1,148,555,400,000</u>	<u>1,148,555,400,000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**26.4 Cổ phiếu**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	114,855,540	114,855,540
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	114,855,540	114,855,540
- Cổ phiếu phổ thông	114,855,540	114,855,540
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958,060	958,060
- Cổ phiếu phổ thông	958,060	958,060
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	113,897,480	113,897,480
- Cổ phiếu phổ thông	113,897,480	113,897,480
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**26.5 Các quỹ của công ty**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	749,270,472,555	749,270,472,555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7,523,041,519	7,523,041,519
<b>Tổng cộng</b>	<u><u>756,793,514,074</u></u>	<u><u>756,793,514,074</u></u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

27. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty Cổ phần dịch vụ Sudico	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và đầu tư phát triển Sudico	Công ty CP Tư vấn Sudico	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>						
Vốn điều lệ đã góp	166,600,000	7,350,000,000	43,750,000,000	8,700,000,000	4,506,000,000	64,472,600,000
Thặng dư vốn	-	-	117,250,000	-	-	117,250,000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	-	-	-
Quỹ đầu tư và phát triển	-	1,017,901,348	1,265,616,235	-	113,247,536	2,396,765,119
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	(18,640,776)	2,515,783,659	493,781,591	(10,394,267,025)	(3,037,203,327)	(10,440,545,878)
	<b>147,959,224</b>	<b>10,883,685,007</b>	<b>45,626,647,826</b>	<b>(1,694,267,025)</b>	<b>1,582,044,209</b>	<b>56,546,069,242</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

<b>28. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		
<b>28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý 4 năm 2022</b>	<b>Quý 4 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>11,613,462,434</b>	<b>220,243,055,982</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11,613,462,434	220,243,055,982
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>11,613,462,434</b>	<b>220,243,055,982</b>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11,613,462,434	220,243,055,982
<b>28.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp</b>	<b>Quý 4 năm 2022</b>	<b>Quý 4 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn của hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	21,440,893,379	206,035,815,039
<b>Tổng cộng</b>	<b>21,440,893,379</b>	<b>206,035,815,039</b>
<b>28.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 4 năm 2022</b>	<b>Quý 4 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi	751,989,316	2,566,890,821
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Chuyển nhượng cổ phần	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>751,989,316</b>	<b>2,566,890,821</b>
<b>28.4 Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 4 năm 2022</b>	<b>Quý 4 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	-	446,075,067
Trích lập, hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	2,741,686,141	(8,934,094,835)
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,741,686,141</b>	<b>(8,488,019,768)</b>
<b>28.5 CP bán hàng và QLDN</b>	<b>Quý 4 năm 2022</b>	<b>Quý 4 năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí bán hàng	601,951,836	1,708,379,908
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11,650,915,795	10,974,505,819
<b>Tổng cộng</b>	<b>12,252,867,631</b>	<b>12,682,885,727</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

28.6 Thu nhập khác và chi phí khác	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Thu nhập khác	158,493,358,568	4,632,761,424
Chi phí khác	946,642,184	7,942,386,318
<b>Tổng cộng</b>	<b>157,546,716,384</b>	<b>(3,309,624,894)</b>

**29. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty như sau:

Thuế suất TNDN cho Công ty là 20 % lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 các báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34,066,251,778	6,861,034,257
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	119,677,703	417,338,664
<b>Tổng cộng</b>	<b>34,185,929,481</b>	<b>7,278,372,921</b>

**29.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ 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 mẹ và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**30. Nghiệp vụ với các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 với Công ty:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản & TM Thăng Long	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Công ty liên kết
3	Công ty CP Sông Đà 5	Bên liên quan khác

Không có giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ.

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

Công ty bán hàng/cho thuê cho các bên liên quan theo mức giá bán/thuê niêm yết thông thường.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 năm 2022

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 giai đoạn tài chính Quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty 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 (31 tháng 12 năm 2021: 0). 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022 VND
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
<i>Phải thu khách hàng</i>		
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất đã có hạ tầng dự án KĐT Nam An Khánh	3,206,000,000
		<b>3,206,000,000</b>
<i>Trả trước cho người bán</i>		
Công ty CP Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	-
		<b>-</b>
<i>Phải trả khác</i>		
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Cấp quỹ khen thưởng phúc lợi	66,700,000
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn dự án NAK, Văn La - Văn Khê	1,465,000,000
		<b>1,531,700,000</b>
<i>Phải trả người bán</i>		
Công ty CP Sông Đà 5	Thi công dự án An Khánh	410,758,977
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì, Hạ Long, An Khánh	-
		<b>410,758,977</b>

**31. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

### **Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc đã định rằng:

- Độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021.

### **Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

### **Độ nhạy đối với lãi suất**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính Quý 4 năm 2022 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

### **Rủi ro ngoại tệ**

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hóa bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

### **Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính Quý 4 năm 2022 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

### **Rủi ro về giá cổ phiếu**

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

### **Rủi ro về giá hàng hóa**

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Quý 4 năm 2022

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**  
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Người lập

Nguyễn Thị Quỳnh

Kế toán trưởng

Trần Việt Dũng



*Nguyễn Trần Dũng*