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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Nam Từ Liêm, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101399461
Date: 2024.03.13 14:22:31 +07'00'

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 2023

Building a better working world

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 2023

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

MỤC LỤC

	Trang
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 - 65

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 12 số 0101399461 cấp ngày 23 tháng 2 năm 2024.

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.

Công ty có trụ sở chính tại ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, 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	
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Dương Phú Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023

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
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên

BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 1 năm 2023
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 10 năm 2023
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2023
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 14 tháng 6 năm 2023 là Ông Trần Anh Đức và từ ngày 15 tháng 6 năm 2023 đến ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Trọng Quỳnh, Tổng Giám đốc.

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính Công ty, được ông Đỗ Trọng Quỳnh, người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 125/GUQ-CT-TCKT ngày 26 tháng 7 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 2023.

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 2023, 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 Hải Ninh
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 11448693/66921895-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 8 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Công ty

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 Công ty 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 Công ty 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Phùng Mạnh Phú	Ngô Thị Phương Nhung
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 13 tháng 3 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.749.599.418.611**	**4.029.801.941.036**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***68.219.290.512***	***76.672.773.811***
111	1. Tiền		36.102.580.790	28.710.986.859
112	2. Các khoản tương đương tiền		32.116.709.722	47.961.786.952
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***24.469.112.005***	***34.780.886.409***
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	(12.689.830.000)	(12.967.400.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	19.341.942.005	29.931.286.409
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***453.960.374.485***	***177.080.512.680***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	169.522.298.278	148.782.796.506
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	35.619.664.569	28.244.326.071
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	6.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	352.313.614.127	109.060.736.209
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(109.495.202.489)	(109.007.346.106)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***4.182.465.766.640***	***3.705.175.061.135***
141	1. Hàng tồn kho		4.187.156.638.316	3.709.865.932.811
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.690.871.676)	(4.690.871.676)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***20.484.874.969***	***36.092.707.001***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	17.429.009.856	18.081.204.994
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	2.554.248.869	17.742.387.431
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		501.616.244	269.114.576

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.724.379.436.831**	**2.749.725.759.596**
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	8	67.070.600.000	67.070.600.000
220	***II. Tài sản cố định***		***228.420.658.219***	***204.988.231.284***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	227.655.779.389	204.203.768.322
222	Nguyên giá		333.101.555.568	302.325.877.812
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(105.445.776.179)	(98.122.109.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình		764.878.830	784.462.962
228	Nguyên giá		999.212.051	999.212.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(234.333.221)	(214.749.089)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***5.064.624.458***	***5.794.146.152***
231	1. Nguyên giá		15.832.845.014	16.102.875.188
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.768.220.556)	(10.308.729.036)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.292.208.849.932***	***2.294.824.594.665***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	2.280.663.814.668	2.253.938.051.127
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	11.545.035.264	40.886.543.538
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***53.253.750.276***	***104.066.377.141***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	16.1	8.997.050.899	61.002.151.045
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	58.243.068.750	58.243.068.750
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(14.986.369.373)	(15.178.842.654)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	1.000.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***28.378.085.971***	***22.998.942.379***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	13.929.078.746	11.246.496.666
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	14.449.007.225	11.752.445.713
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.473.978.855.442**	**6.779.527.700.632**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.712.392.279.671**	**4.204.085.157.246**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.057.764.277.663***	***3.375.367.236.626***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	141.159.454.903	135.854.428.057
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	3.338.191.261	96.109.912.635
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	116.822.774.787	94.949.452.375
314	4. Phải trả người lao động		15.362.290.948	17.435.520.944
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.164.004.198.215	1.154.676.600.701
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	599.439.627	3.634.546.952
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	623.978.296.090	600.999.512.932
320	8. Vay ngắn hạn	22	899.095.000.000	1.177.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	93.404.631.832	94.707.262.030
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.654.628.002.008***	***828.717.920.620***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	193.208.327.754	193.235.600.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	2.958.996.480	2.712.413.440
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	899.986.388.520	198.410.785.123
338	4. Vay dài hạn	22	556.426.870.000	431.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.047.419.254	3.359.121.576
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.761.586.575.771**	**2.575.442.543.386**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***2.761.586.575.771***	***2.575.442.543.386***
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	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		595.590.949.684	406.871.991.921
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*410.253.828.172*	*287.185.661.598*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*185.337.121.512*	*119.686.330.323*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	54.041.419.876	56.616.345.254
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.473.978.855.442**	**6.779.527.700.632**

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**26.1**	**416.023.571.847**	**379.810.850.969**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**26.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**26.1**	**416.023.571.847**	**379.810.850.969**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**27**	**(228.830.861.296)**	**(324.093.578.663)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**187.192.710.551**	**55.717.272.306**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**26.2**	**113.890.731.579**	**3.375.131.067**
22	**7. Chi phí tài chính**	**28**	**(2.855.349)**	**(12.571.289.423)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(472.898.630)*	*-*
24	**8. Phần lỗ trong công ty liên kết**	**16.1**	**(728.011.682)**	**(11.559.553.223)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**29**	**(2.386.682.829)**	**(5.512.209.437)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**29**	**(46.488.328.087)**	**(41.093.292.913)**
30	**11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh**		**251.477.564.183**	**(11.643.941.623)**
31	**12. Thu nhập khác**	**30**	**6.089.239.590**	**189.216.286.027**
32	**13. Chi phí khác**	**30**	**(4.953.970.832)**	**(1.221.266.967)**
40	**14. Lợi nhuận khác**	**30**	**1.135.268.758**	**187.995.019.060**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**252.612.832.941**	**176.351.077.437**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**32.1**	**(71.543.812.900)**	**(58.258.013.984)**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**32.3**	**2.696.561.512**	**2.552.389.724**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**183.765.581.553**	**120.645.453.177**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**24.1**	**185.337.121.512**	**119.686.330.323**
62	**20. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**25**	**(1.571.539.959)**	**959.122.854**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**	**1.627**	**1.048**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**34**	**1.627**	**1.048**

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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**		**252.612.832.941**	**176.351.077.437**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	31	7.151.051.987	8.175.881.861
03	Các khoản dự phòng		17.813.102	5.298.720.670
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(113.162.719.897)	8.184.422.156
06	Chi phí lãi vay	28	472.898.630	-
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**147.091.876.763**	**198.010.102.124**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(64.412.081.295)	64.572.956.469
10	Tăng hàng tồn kho		(503.183.675.588)	(174.711.255.229)
11	Giảm các khoản phải trả		(345.280.250.371)	(602.932.282.217)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.030.386.942)	1.402.454.366
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.564.270.341)	(122.059.473.152)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(46.391.512.710)	(18.666.542.908)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.850.355.543)	(4.107.722.145)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(829.620.656.027)**	**(658.491.762.692)**
	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		(2.371.729.335)	(3.248.959.460)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(32.554.582.004)	(31.738.407.647)
24	Tiền thu hồi cho vay		36.143.926.408	24.780.006.223
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(192.000.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		160.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay		5.164.777.659	2.479.692.343
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(25.617.607.272)**	**(7.727.668.541)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		1.639.521.870.000	441.542.683.452
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(792.002.090.000)	(37.500.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		(735.000.000)	(735.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**846.784.780.000**	**403.307.683.452**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(8.453.483.299)**	**(262.911.747.781)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**76.672.773.811**	**339.584.521.592**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**68.219.290.512**	**76.672.773.811**

Nguyễn Thị Quỳnh	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024

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 12 số 0101399461 cấp ngày 23 tháng 2 năm 2024.

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.

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 ô đất TT2, Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 305 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 374).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại các thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty và các công ty con đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

Tên	*Địa chỉ*
Chi nhánh An Khánh - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Tổ 1, khu 3 đồi Yên Ngựa, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, số 74 Quang Trung, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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 Tiến 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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
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.

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 2023.

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.

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 cấn 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc 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 hóa bất động sản 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 hóa bất động sản bao gồm 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, cụ thể như sau:

- 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.

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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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.

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 xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được ghi ngay 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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.

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 cấn trừ 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.

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty và công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ảnh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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.

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.

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 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.

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 ghi nhận hàng kỳ

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.

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

3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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 ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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 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 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 thuần.

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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 các khoản mục này trong 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.
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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.

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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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 kỳ 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 độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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.

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

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 *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 giả 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.

3.21 *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	965.150.998	8.362.516.915
Tiền gửi ngân hàng	35.137.429.792	20.348.469.944
Các khoản tương đương tiền (*)	32.116.709.722	47.961.786.952
TỔNG CỘNG	**68.219.290.512**	**76.672.773.811**

(*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại một công ty chứng khoán có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 14,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3%/năm đến 5,5%/năm).

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**	**5.127.170.000**	**(12.689.830.000)**	**17.817.000.000**	**4.849.600.000**	**(12.967.400.000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	*15.829.000.000*	*4.590.410.000*	*(11.238.590.000)*	*15.829.000.000*	*4.432.120.000*	*(11.396.880.000)*
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	*1.988.000.000*	*536.760.000*	*(1.451.240.000)*	*1.988.000.000*	*417.480.000*	*(1.570.520.000)*
TỔNG CỘNG	**17.817.000.000**	**5.127.170.000**	**(12.689.830.000)**	**17.817.000.000**	**4.849.600.000**	**(12.967.400.000)**

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 2022 từ 3,7%/năm đến 9%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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	167.279.715.178	143.310.053.406
Công ty Cổ phần SDP	*32.683.500.972*	*32.683.500.972*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Quảng	*20.689.317.360*	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	*20.498.750.000*	*20.498.750.000*
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	*18.951.528.945*	*18.951.528.945*
Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	*15.419.772.082*	*15.424.974.668*
Các khoản phải thu khách hàng khác	*59.036.845.819*	*55.751.298.821*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	2.242.583.100	5.472.743.100
TỔNG CỘNG	**169.522.298.278**	**148.782.796.506**
Trong đó:		
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*131.331.312.422*	*114.825.741.506*
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	*19.919.273.945*	*19.919.273.945*
Các dự án và phải thu thương mại khác	*18.271.711.911*	*14.037.781.055*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(52.532.344.256)	(52.565.981.425)

6.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sông Đà 8	2.197.024.437	2.197.024.437
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nam Á	1.836.777.367	1.836.777.367
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hạ tầng Ánh Dương	1.510.404.658	1.357.941.840
Các khoản trả trước khác	30.075.458.107	22.852.582.427
TỔNG CỘNG	**35.619.664.569**	**28.244.326.071**
Dự phòng trả trước khó đòi	(891.145.653)	(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 VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	6.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**6.000.000.000**	**-**

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp với một đối tác doanh nghiệp có kỳ hạn 3 tháng, hưởng lãi suất 14,37%/năm.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (*)	192.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	139.475.711.642	(46.560.092.435)	87.490.269.343	(44.371.254.934)
Phải thu khác	20.837.902.485	(9.511.620.145)	21.570.466.866	(11.604.057.384)
TỔNG CỘNG	**352.313.614.127**	**(56.071.712.580)**	**109.060.736.209**	**(55.975.312.318)**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-	*16.720.700.000*	-
Phải thu các bên khác	*352.313.614.127*	*(56.071.712.580)*	*92.340.036.209*	*(55.975.312.318)*
Dài hạn				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	67.070.600.000	-
TỔNG CỘNG	**67.070.600.000**	**-**	**67.070.600.000**	**-**

(*) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

9. NỢ PHẢI THU QUÁ 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*
Công ty Cổ phần SDP	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
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
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	13.290.519.751	18.951.528.945	13.290.519.751
Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Nợ phải thu các đối tượng khác	86.940.059.872	23.141.804.631	104.036.287.709	40.725.888.851
TỔNG CỘNG	**174.493.611.871**	**64.998.409.382**	**191.589.839.708**	**82.582.493.602**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4.187.116.461.038	(4.690.871.676)	3.709.804.085.533	(4.690.871.676)
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	*4.118.614.693.402*	-	*3.638.468.079.308*	-
Dự án Mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	*56.106.266.354*	-	*56.895.210.590*	-
Các dự án khác	*12.395.501.282*	*(4.690.871.676)*	*14.440.795.635*	*(4.690.871.676)*
Công cụ, dụng cụ	40.177.278	-	61.847.278	-
TỔNG CỘNG	**4.187.156.638.316**	**(4.690.871.676)**	**3.709.865.932.811**	**(4.690.871.676)**

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 (Thuyết minh số 21) và các khoản vay (Thuyết minh số 22) tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

(i) Quyền tài sản phát sinh từ các lô thấp tầng với tổng diện tích 37.478 m2 và các lô đất cao tầng với diện tích 43.797 m2 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.

(ii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m2 Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B và quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 thuộc dự án này đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Hạ tầng Lạc Hồng.

(iii) Quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với tổng diện tích 17.175 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh đã được thế chấp cho khoản vay của Công ty với Ngân hàng Cổ phần Thương mại Quân Đội.

(iv) Quyền tài sản phát sinh từ các lô thấp tầng với tổng diện tích 5.484 m2 thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B của dự án này đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 Dự án Mỹ Đình – Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.530
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	959.902.332	1.612.097.464
TỔNG CỘNG	**17.429.009.856**	**18.081.204.994**
Dài hạn		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	10.060.134.879	10.470.752.631
Chi phí sửa chữa lớn	3.231.546.154	696.111.304
Chi phí trả trước dài hạn khác	637.397.713	79.632.731
TỔNG CỘNG	**13.929.078.746**	**11.246.496.666**

(*) 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 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, 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	23.890.507.803	3.416.181.898	945.695.748	302.325.877.812
Mua trong năm	-	-	-	76.886.000	-	76.886.000
Xây dựng cơ bản hoàn thành	30.698.791.756	-	-	-	-	30.698.791.756
Số cuối năm	303.122.638.105	1.649.646.014	23.890.507.803	3.493.067.898	945.695.748	333.101.555.568
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*9.338.284.722*	*1.134.746.578*	*19.353.526.329*	*2.615.548.364*	*945.695.748*	*33.387.801.741*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	69.001.404.564	1.516.940.786	23.463.863.440	3.194.204.952	945.695.748	98.122.109.490
Khấu hao trong năm	7.010.522.082	50.933.328	162.981.637	99.229.642	-	7.323.666.689
Số cuối năm	76.011.926.646	1.567.874.114	23.626.845.077	3.293.434.594	945.695.748	105.445.776.179
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	203.422.441.785	132.705.228	426.644.363	221.976.946	-	204.203.768.322
Số cuối năm	227.110.711.459	81.771.900	263.662.726	199.633.304	-	227.655.779.389

(*) 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 dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	16.102.875.188
- Chuyển nhượng trong năm	(270.030.174)
Số cuối năm	15.832.845.014
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	10.308.729.036
- Khấu hao trong năm	640.594.624
- Chuyển nhượng trong năm	(181.103.104)
Số cuối năm	10.768.220.556
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	5.794.146.152
Số cuối năm	5.064.624.458

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 2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 *Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.238.027.191.934	1.233.138.301.327
Dự án Văn La – Văn Khê – Hà Đông	543.315.277.652	536.616.109.896
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	172.917.044.334	177.273.354.247
Dự án Tiến Xuân	156.716.265.602	156.405.258.218
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	109.310.494.838	109.080.900.494
Dự án Khu Đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	60.377.540.308	41.424.126.945
TỔNG CỘNG	**2.280.663.814.668**	**2.253.938.051.127**

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các 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.

14.2 *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 Vừng	11.545.035.264	39.948.983.685
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	-	937.559.853
TỔNG CỘNG	**11.545.035.264**	**40.886.543.538**

15. 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 304,7 tỷ VND (năm 2022: 192,2 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Hòa Hải – Đà Nẵng.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	8.997.050.899	-	8.997.050.899	61.002.151.045	-	61.002.151.045
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	58.243.068.750	(14.986.369.373)	43.256.699.377	58.243.068.750	(15.178.842.654)	43.064.226.096
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG		**68.240.119.649**	**(14.986.369.373)**	**53.253.750.276**	**119.245.219.795**	**(15.178.842.654)**	**104.066.377.141**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng đầu tư:

Đơn vị tính:VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	15.178.842.654	15.515.313.230
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	4.241.090	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(196.714.371)	(336.470.576)
Số cuối năm	**14.986.369.373**	**15.178.842.654**

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		*Ngày 31 tháng 12 năm 2022*	
Tên đơn vị	*Tỷ lệ vốn nắm giữ*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long (*)	0%	0%	30%	30%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico (**)	26%	33,3%	26%	33,3%

(*) Vào ngày 17 tháng 5 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long với giá trị chuyển nhượng là 160 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi 108,7 tỷ VND từ thanh lý khoản đầu tư này (*Thuyết minh số 26.2*).

(**) Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico có trụ sở chính đặt tại 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. Hoạt động chủ yếu của Công ty trong năm là cung cấp các dịch vụ xây dựng theo đăng ký trên giấy phép kinh doanh.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 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
- Giảm do thanh lý	(110.000.000.000)	-	(110.000.000.000)
Số cuối năm	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(58.118.173.306)	(879.675.649)	(58.997.848.955)
- Phần lỗ trong năm	(604.738.230)	(123.273.452)	(728.011.682)
- Giảm do thanh lý	58.722.911.536	-	58.722.911.536
Số cuối năm	-	(1.002.949.101)	(1.002.949.101)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	51.881.826.694	9.120.324.351	61.002.151.045
Số cuối năm	-	8.997.050.899	8.997.050.899

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ biểu quyết	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	15,7%	23.493.000.000	(8.650.131.890)	14.842.868.110	23.493.000.000	(8.645.890.800)	14.847.109.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10.000.000.000	-	10.000.000.000	10.000.000.000	(25.908.201)	9.974.091.799
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,75%	11.550.068.750	-	11.550.068.750	11.550.068.750	-	11.550.068.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	7.200.000.000	(336.237.483)	6.863.762.517	7.200.000.000	(507.043.653)	6.692.956.347
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	18,87%	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG		**58.243.068.750**	**(14.986.369.373)**	**43.256.699.377**	**58.243.068.750**	**(15.178.842.654)**	**43.064.226.096**

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.

16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Đây là khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn 24 tháng với lãi suất 7,0%/năm.

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

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (Đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	27.820.346.089	27.166.877.664
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Thành Hà Nội	11.396.174.712	12.664.756.691
Công ty Cổ phần SDP	10.671.917.606	10.671.917.606
Phải trả đối tượng khác	91.271.016.496	85.350.876.096
TỔNG CỘNG	**141.159.454.903**	**135.854.428.057**

17.2 *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	489.398.276	93.266.569.021
Người mua trả tiền trước khác	2.848.792.985	2.843.343.614
TỔNG CỘNG	**3.338.191.261**	**96.109.912.635**
Dài hạn		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.208.327.754	193.235.600.481
TỔNG CỘNG	**193.208.327.754**	**193.235.600.481**

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phát sinh trong năm*	*Số đã cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	17.742.387.431	8.576.809.310	(23.764.947.872)	2.554.248.869
TỔNG CỘNG	**17.742.387.431**	**8.576.809.310**	**(23.764.947.872)**	**2.554.248.869**

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	83.462.585.535	72.907.663.761	(46.391.512.710)	109.978.736.586
Thuế giá trị gia tăng	147.185.027	5.961.080.075	(435.107.074)	5.673.158.028
Thuế thu nhập cá nhân	878.130.415	1.938.884.118	(1.765.187.760)	1.051.826.773
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	10.461.551.398	10.466.470	(10.352.964.468)	119.053.400
TỔNG CỘNG	**94.949.452.375**	**80.818.094.424**	**(58.944.772.012)**	**116.822.774.787**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn:		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	602.580.918.417	900.292.147.924
Chi phí lãi vay phải trả (**)	511.623.279.180	220.013.613.604
Các khoản phạt	30.011.384.261	29.046.374.914
Chi phí hỗ trợ lãi suất	13.060.921.448	-
Các khoản khác	6.727.694.909	5.324.464.259
TỔNG CỘNG	**1.164.004.198.215**	**1.154.676.600.701**
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất	2.958.996.480	2.712.413.440
TỔNG CỘNG	**2.958.996.480**	**2.712.413.440**

(*) Bao gồm chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và xây dựng trích trước của thành phẩm bất động sản đã bàn giao 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.

(**) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình đàm phán thanh toán lãi vay đến hạn phát sinh từ khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội với tổng số tiền là 437,7 tỷ VND.

20. 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 – Mễ Trì	-	3.071.911.186
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	599.439.627	562.635.766
TỔNG CỘNG	**599.439.627**	**3.634.546.952**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(i)	299.997.910.000	-
Cổ tức phải trả	(ii)	212.939.760.000	212.939.760.000
Tiền góp vốn vào dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(iii)	43.704.177.857	57.480.063.084
Quỹ bảo trì		22.575.945.615	21.222.880.897
Phải trả ngân sách Thành phố Hà Nội	(iv)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi		11.522.700.000	11.522.700.000
Phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng		-	254.300.000.000
Các khoản phải trả khác		20.153.558.562	30.449.864.895
TỔNG CỘNG		**623.978.296.090**	**600.999.512.932**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)		-	*66.700.000*
Phải trả ngắn hạn khác		*623.978.296.090*	*600.932.812.932*
Dài hạn			
Phải trả hợp tác kinh doanh	(v)	700.000.000.000	-
Tiền góp vốn dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(vi)	154.941.892.200	155.074.080.943
Nhận trước từ Học viện Chính sách và Phát triển	(vii)	27.945.880.873	27.945.880.873
Nhận trước từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(viii)	10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà		6.159.648.909	4.451.856.769
TỔNG CỘNG		**899.986.388.520**	**198.410.785.123**
Trong đó:			
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)		-	*1.150.000.000*
Phải trả dài hạn khác		*899.986.388.520*	*197.260.785.123*

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng

Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TNH ngày 12 tháng 1 năm 2023, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền dự kiến là 330 tỷ VND với thời hạn 12 tháng để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh. Trong năm, Công ty đã nhận 299,9 tỷ VND từ Công ty từ Cổ phần Dịch vụ Tân Nam Hồng. Theo điều khoản hợp đồng, số tiền vốn góp và phần lãi hợp tác đầu tư này sẽ được hoàn trả sau 12 tháng kể từ ngày góp vốn lần đầu tiên.

Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm được tính là 0,1% giá trị vốn góp/năm.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh nêu trên là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất thấp tầng với diện tích 5.484 m2 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.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cổ tức bằng tiền phải trả bao gồm:

- Cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2017. Theo Nghị quyết số 48/NQ-CT-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;

- Cổ tức với số tiền là 113,9 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết số 48/NQ-CT-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(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.

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(v) Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Hạ tầng Lạc Hồng:

Theo hợp đồng số 01/HĐHT-SJS-LH ngày 30 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần đầu tư khai thác hạ tầng Lạc Hồng góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền dự kiến là 950 tỷ VND với thời hạn góp vốn là 60 tháng để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty. Số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được ân hạn 12 tháng kể từ ngày góp vốn lần đầu tiên. Các kỳ hạn tiếp theo hoàn trả 12 tháng/lần, mỗi lần hoàn trả 25% vốn thực góp. Trong năm, Công ty đã nhận 700 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Hạ tầng Lạc Hồng.

Lợi ích của việc góp vốn bao gồm lãi phát sinh từ việc góp vốn được tính tại từng thời kỳ, được thay đổi 3 tháng/lần và lợi ích tăng thêm được tính là 0,1% giá trị vốn góp/năm.

Tài sản đảm bảo cho hợp đồng hợp tác kinh doanh kể trên là quyền tài sản phát sinh từ các lô đất cao tầng với diện tích 73.689 m2 và các lô đất thấp tầng với diện tích 10.170 m2 thuộc Dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng khu B của dự án này.

(vi) 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 thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.

(vii) 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 2023, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

(viii) 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 2023, Công ty đã nhận trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu năm*		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng		700.000.000.000	700.000.000.000	-	(700.000.000.000)	-	-
Vay cá nhân		46.000.000.000	46.000.000.000	16.000.000.000	(62.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	*22.1*	431.000.000.000	431.000.000.000	468.095.000.000	-	899.095.000.000	899.095.000.000
TỔNG CỘNG		**1.177.000.000.000**	**1.177.000.000.000**	**484.095.000.000**	**(762.000.000.000)**	**899.095.000.000**	**899.095.000.000**
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	*22.1*	431.000.000.000	431.000.000.000	593.521.870.000	(468.095.000.000)	556.426.870.000	556.426.870.000
TỔNG CỘNG		**431.000.000.000**	**431.000.000.000**	**593.521.870.000**	**(468.095.000.000)**	**556.426.870.000**	**556.426.870.000**

22. VAY (tiếp theo)

22.1 *Vay ngân hàng dài hạn*

Chi tiết khoản vay 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 (*)	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 11,95%/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 m2 và các lô đất cao tầng với diện tích 43.797m2 thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MB) - Chi nhánh Sở Giao dịch 3	593.521.870.000	Trả nợ gốc định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 6 tháng 12 năm 2024 và kỳ trả nợ gốc cuối cùng ngày 6 tháng 12 năm 2028. Trả nợ lãi định kỳ 3 tháng một lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 25 tháng 3 năm 2024.	Lãi suất 10%/năm đến hết ngày 6 tháng 12 năm 2024. Sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.	Quyền tài sản phát sinh từ 17.175 m2 đất ở thấp tầng kí hiệu TT121, TT122, TT123, TT124, TT27A, TT27 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.
TỔNG CỘNG	**1.455.521.870.000**			
Trong đó:				
- Nợ dài hạn đến hạn trả	*899.095.000.000*			
- Nợ dài hạn	*556.426.870.000*			

(*) 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 này.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	94.707.262.030	93.592.108.420
Trích quỹ trong năm (*Thuyết minh số 24*)	547.725.345	5.222.875.755
Sử dụng trong năm	(1.850.355.543)	(4.107.722.145)
Số cuối năm	**93.404.631.832**	**94.707.262.030**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình 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	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	-	-	(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
Năm nay									
Số đầu 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
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	185.337.121.512	(1.571.539.959)	183.765.581.553
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(279.339.926)	(268.385.419)	(547.725.345)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	-	(735.000.000)	(735.000.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	3.661.176.177	-	3.661.176.177
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	595.590.949.684	54.041.419.876	2.761.586.575.771

(*) Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico, công ty con của Công ty, đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông của công ty con này với số tiền là 547.725.345 VND. Đồng thời, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico cũng thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền với số tiền là 1.500.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2022 của công ty con này, trong đó chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát là 735.000.000 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *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	-	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	**1.306.410.692.137**	**1.306.410.692.137**	**-**	**1.306.410.692.137**	**1.306.410.692.137**	**-**

24.3 *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	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Cổ tức đã công bố	**-**	**-**

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 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

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND).

25. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

	Số tiền
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	
Vốn điều lệ đã góp	38.222.600.000
Thặng dư vốn cổ phần	117.250.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.165.223.971)
Quỹ đầu tư và phát triển	2.326.996.666
Cổ tức đã chia lũy kế	(5.173.039.959)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.712.837.140
	54.041.419.876
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	
Phần lỗ thuộc về cổ đông không kiểm soát	(1.571.539.959)
	(1.571.539.959)

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**416.023.571.847**	**379.810.850.969**
Trong đó:		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	*334.461.452.804*	*320.458.277.389*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*64.929.037.523*	*45.025.544.012*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	*12.346.341.520*	*11.017.703.634*
Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	*4.286.740.000*	*3.309.325.934*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**416.023.571.847**	**379.810.850.969**
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	*334.461.452.804*	*320.458.277.389*
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	*64.929.037.523*	*45.025.544.012*
Doanh thu thuần từ cho thuê bất động sản đầu tư	*12.346.341.520*	*11.017.703.634*
Doanh thu thuần từ cho thuê ghi nhận một lần	*4.286.740.000*	*3.309.325.934*
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*416.023.571.847*	*379.810.850.969*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	-

Trong năm 2023, 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 căn ki-ốt tại tầng 1 tòa nhà CT5 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. 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 lợi nhuận gộp của Công ty và các công ty con là như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay		*Năm trước*	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	*Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê*	*Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần*	*Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê*
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	416.023.571.847	404.058.610.445	379.810.850.969	381.215.854.185
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(228.830.861.296)	(228.263.404.818)	(324.093.578.663)	(324.020.519.757)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	187.192.710.551	175.795.205.627	55.717.272.306	57.195.334.428

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư *(Thuyết minh số 16.1)*	108.722.911.536	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.167.820.043	3.375.131.067
TỔNG CỘNG	**113.890.731.579**	**3.375.131.067**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	160.105.493.649	267.652.772.159
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	67.988.117.165	55.719.506.859
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	640.594.624	647.003.926
Giá vốn của hoạt động cho thuê tài sản ghi nhận một lần	96.655.858	74.295.719
TỔNG CỘNG	**228.830.861.296**	**324.093.578.663**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(470.043.281)	12.571.289.423
Lãi tiền vay	472.898.630	-
TỔNG CỘNG	**2.855.349**	**12.571.289.423**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	1.250.121.799	1.398.817.382
Chi phí khấu hao TSCĐ	166.025.847	138.798.910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	668.852.194	3.318.328.893
Chi phí khác	301.682.989	656.264.252
TỔNG CỘNG	**2.386.682.829**	**5.512.209.437**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	27.855.921.368	27.752.033.171
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.829.272.402	2.340.287.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.544.646.745	5.671.736.878
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp (*)	790.000.000	790.000.000
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	487.856.383	(7.272.568.754)
Chi phí khác	9.980.631.189	11.811.804.141
TỔNG CỘNG	**46.488.328.087**	**41.093.292.913**

(*) Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các Công ty EY toàn cầu ("các Công ty EY") phát sinh trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Phí kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty và các công ty con	695.000.000	695.000.000
Các loại phí dịch vụ bảo đảm khác của các công con	95.000.000	95.000.000
TỔNG CỘNG	**790.000.000**	**790.000.000**

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**6.089.239.590**	**189.216.286.027**
Lãi chậm thanh toán	5.632.827.624	30.197.188.040
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng	-	150.000.000.000
Thu nhập khác	456.411.966	9.019.097.987
Chi phí khác	**4.953.970.832**	**1.221.266.967**
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**1.135.268.758**	**187.995.019.060**

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	661.958.326.015	458.983.091.326
Chi phí nhân công	46.776.890.385	47.143.076.030
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.151.051.987	8.175.881.861
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.882.486.753	40.102.291.507
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	487.856.383	(7.272.568.754)
Chi phí khác	7.761.636.194	17.700.264.399
TỔNG CỘNG	**755.018.247.717**	**564.832.036.369**

32. 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 quy 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.

32.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	66.580.131.275	56.384.210.502
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.963.681.625	1.873.803.482
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.696.561.512)	(2.552.389.724)
TỔNG CỘNG	**68.847.251.388**	**55.705.624.260**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 *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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**252.612.832.941**	**176.351.077.437**
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	50.522.566.588	35.270.215.487
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	18.420.209.546	13.822.528.762
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.963.681.625	1.873.803.482
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trên lỗ thuế chưa được ghi nhận	1.605.999.130	6.966.499.948
Lỗ từ công ty liên kết	145.602.336	2.311.910.645
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	1.919.213.544	342.440.163
Điều chỉnh dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất	(1.645.322.441)	(2.377.256.240)
Điều chỉnh thu nhập trên báo cáo tài chính hợp nhất phát sinh từ giao dịch bán công ty liên kết	(120.947.646)	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm đã loại khi tính thuế các năm trước	(315.170.954)	(897.128.816)
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	-	(1.607.389.171)
Lỗ năm trước chuyển sang	(6.648.580.340)	-
Chi phí thuế TNDN	**68.847.251.388**	**55.705.624.260**

32.2 *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.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 *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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	9.795.481.073	6.439.885.978	3.355.595.095	2.963.324.018
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	2.002.083.823	2.047.933.502	(45.849.679)	(39.856.620)
Thuế TNDN tạm nộp	715.049.803	1.471.795.001	(756.745.198)	(341.235.013)
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	305.121.739	318.362.227	(13.240.488)	(29.842.661)
Khác	329.375.089	172.573.307	156.801.782	-
	14.449.007.225	***11.752.445.713***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			***2.696.561.512***	***2.552.389.724***

32.4 *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 với tổng giá trị là 15.552.817.567 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 41.700.627.458 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023*
2019	2024	489.672.554	-	-	489.672.554
2020	2025	22.772.947	-	-	22.772.947
2021	2026	5.641.338.285	5.528.182.105	-	113.156.180
2022 (*)	2027	34.803.311.730	28.012.119.910	-	6.791.191.820
2023 (*)	2028	8.136.024.066	-	-	8.136.024.066
TỔNG CỘNG		**49.093.119.582**	**33.540.302.015**	**-**	**15.552.817.567**

(*) 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.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 *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:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển chi phí lãi vay không được trừ đến năm*		*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*	*Chi phí lãi vay không được trừ 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
2023	2028	(i)	92.101.047.728	-	-	92.101.047.728
TỔNG CỘNG			**191.362.084.087**	**-**	**-**	**191.362.084.087**

(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.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân ("Công ty Sudico Tiến Xuân")	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long ("Công ty Sudico Thăng Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico ("Công ty Dịch vụ Sudico")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung ("Công ty Sudico Miền Trung")	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình ("Công ty Sudico Hòa Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico ("Công ty Tư vấn Sudico")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết cho đến ngày 17 tháng 5 năm 2023
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico ("Công ty Xây dựng Sudico")	Công ty liên kết
Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên Hội đồng Quản trị từ ngày ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên Hội đồng Quản trị từ ngày ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên Hội đồng Quản trị cho đến ngày ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Dương Phú Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị cho đến ngày ngày 16 tháng 3 năm 2023
Bà Lê Thị Thùy	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc từ ngày ngày 8 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc cho đến ngày ngày 8 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 13 tháng 10 năm 2023
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 9 tháng 1 năm 2023
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc cho đến ngày 2 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc cho đến ngày 21 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc cho đến ngày 22 tháng 3 năm 2023
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính từ ngày 12 tháng 6 năm 2023

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	Hoàn ứng	9.992.000.000	-
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	5.075.000.000	-
Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	1.076.700.000	-
Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	Hoàn ứng	577.000.000	-

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 2023 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 2023, 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 2022: 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.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*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 cho đến ngày 17 tháng 5 năm 2023	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	-	3.206.000.000
Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng bất động sản	2.111.543.100	2.111.543.100
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết	Cho thuê Ki-ốt	131.040.000	155.200.000
			2.242.583.100	**5.472.743.100**

33. 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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*				
Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	Tạm ứng	-	9.992.000.000
Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	5.075.000.000
Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	1.076.700.000
Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	-	577.000.000
			-	**16.720.700.000**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 21)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết cho đến ngày 17 tháng 5 năm 2023	Phải trả khác	-	66.700.000
			-	**66.700.000**
Phải trả dài hạn khác *(Thuyết minh số 21)*				
Thành viên ban lãnh đạo	Bên liên quan khác cho đến ngày 2 tháng 8 năm 2023	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	-	1.150.000.000
			-	**1.150.000.000**

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

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

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	927.827.241	945.060.555
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc từ ngày 8 tháng 6 năm 2023	297.435.559	-
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc đến ngày 8 tháng 6 năm 2023	376.647.124	797.985.555
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	603.302.127	612.355.555
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	126.111.111	7.333.333
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	500.520.655	554.905.555
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	490.330.055	511.412.222
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	500.520.655	554.905.555
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 6 năm 2022	-	164.259.722
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	236.511.111	612.355.555
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 2 tháng 8 năm 2023	338.919.276	554.905.555
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 9 tháng 1 năm 2023	397.554.126	-
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 22 tháng 3 năm 2023	23.499.583	392.851.644
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 21 tháng 8 năm 2023	355.636.187	471.673.332
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 3 năm 2023	74.111.111	7.333.333
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 3 năm 2023	52.000.000	-
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 13 tháng 10 năm 2023	65.728.472	-
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 3 năm 2023	52.000.000	-
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính từ ngày 12 tháng 6 năm 2023	217.043.734	-
TỔNG CỘNG		**5.635.698.127**	**6.187.337.471**

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	289.999.999	465.868.658

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	185.337.121.512	119.686.330.323
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(279.339.926)
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	**185.337.121.512**	**119.406.990.397**
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	1.627	1.048
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.627	1.048

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông của công ty con này, tương ứng với 51% phần sở hữu của Công ty mẹ.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty và các công ty con 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.

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ 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 – 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 và các công ty con 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 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 13,08 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 – 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 nghĩa vụ ký hợp đồng thuê đất 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 – Mễ Trì.

  Tuy nhiên, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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; và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 kể trên.

Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh

- 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 Phòng chống vũ khí NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

- 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 đã thực hiện tạm thời 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.

Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 và dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo mở rộng với tổng số tiền là 907,7 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 812,5 tỷ VND).

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

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:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	9.284.240.305	9.151.859.340
Trên 1 – 5 năm	4.194.255.910	717.469.500
TỔNG CỘNG	**13.478.496.215**	**9.869.328.840**

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Trong tháng 1 năm 2024, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 3.925.205 cổ phần trong Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình từ các cổ đông cá nhân với tổng giá phí là 36,1 tỷ VND. Theo đó, tỉ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình tăng từ 65% lên 96,4%.

Không có 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	Trần Việt Dũng	Nguyễn Hải Ninh
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2024