

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

Báo cáo tài chính riêng

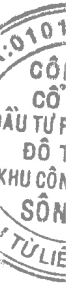
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 55



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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

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

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 1 năm 2023

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 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 riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 17 tháng 2 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trần Dũng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023



17/2/2023

Số tham chiếu: 60837769/22963733

## **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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) được lập ngày 17 tháng 2 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

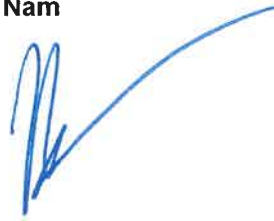
### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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



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

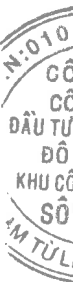
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.838.249.346.952</b>	<b>4.027.152.744.646</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>21.535.658.409</b>	<b>245.392.505.807</b>
111	1. Tiền		21.535.658.409	105.460.367.950
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	139.932.137.857
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>4.849.600.000</b>	<b>17.757.360.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.817.000.000	17.817.000.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(12.967.400.000)	(59.640.000)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>165.725.778.544</b>	<b>218.555.834.082</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	141.459.471.607	214.190.403.762
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	24.674.726.230	26.407.881.266
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	19.763.396.000	19.763.396.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	49.651.812.692	35.028.421.569
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(69.823.627.985)	(76.834.268.515)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>3.613.178.512.631</b>	<b>3.498.932.682.926</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.613.178.512.631	3.498.932.682.926
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>32.959.797.368</b>	<b>46.514.361.831</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	16.674.521.155	18.290.415.933
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	16.285.276.213	28.223.945.898





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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.353.192.330.247</b>	<b>3.292.132.208.767</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>117.053.467.975</b>	<b>117.053.467.975</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49.982.867.975	49.982.867.975
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	67.070.600.000	67.070.600.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>201.703.407.477</b>	<b>208.194.752.210</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	201.703.407.477	208.194.752.210
222	Nguyên giá		280.237.065.377	280.107.029.014
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(78.533.657.900)	(71.912.276.804)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>5.794.146.152</b>	<b>6.510.484.578</b>
231	1. Nguyên giá		16.102.875.188	16.276.211.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.308.729.036)	(9.765.726.859)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.096.995.209.502</b>	<b>2.017.973.381.197</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	2.056.108.665.964	1.980.169.110.756
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	40.886.543.538	37.804.270.441
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>917.627.528.388</b>	<b>929.177.339.014</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	917.259.300.000	917.259.300.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	117.800.000.000	117.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	58.243.068.750	58.243.068.750
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(175.674.840.362)	(164.125.029.736)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>14.018.570.753</b>	<b>13.222.783.793</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	11.244.880.054	11.920.888.095
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	2.773.690.699	1.301.895.698
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.191.441.677.199</b>	<b>7.319.284.953.413</b>

1994  
CÔNG TY  
HẠN  
LIÊN T  
HỘI V  
NGH  
ĐÀ  
-T

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.695.710.956.856</b>	<b>5.215.823.442.669</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.328.971.005.313</b>	<b>3.418.218.998.166</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	122.150.228.192	197.407.212.623
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	93.266.569.021	138.090.275.684
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	67.729.863.033	37.725.565.759
314	4. Phải trả người lao động		7.676.512.524	8.971.599.836
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.153.816.959.118	1.055.940.397.048
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	3.071.911.186	2.590.909.091
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.063.935.674.310	1.600.738.011.503
320	8. Vay ngắn hạn	21	746.000.000.000	304.457.316.548
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	71.323.287.929	72.297.710.074
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.366.739.951.543</b>	<b>1.797.604.444.503</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	193.235.600.481	193.235.600.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		2.712.413.440	2.465.830.400
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	1.170.373.458.997	1.601.484.534.997
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		418.478.625	418.478.625
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.495.730.720.343</b>	<b>2.103.461.510.744</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>2.495.730.720.343</b>	<b>2.103.461.510.744</b>
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		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		436.154.142.623	43.884.933.024
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		303.025.137.024	5.255.957.845
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		133.129.005.599	38.628.975.179
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.191.441.677.199</b>	<b>7.319.284.953.413</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Dũng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	328.448.374.800	360.790.398.044
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	328.448.374.800	360.790.398.044
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(283.611.776.139)	(250.188.880.477)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		44.836.598.661	110.601.517.567
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	2.003.750.074	3.054.348.012
22	7. Chi phí tài chính	26	(24.457.570.625)	(28.538.398.577)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(11.853.709.182)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(4.330.647.834)	(2.407.389.961)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(26.175.587.339)	(35.568.510.441)
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(8.123.457.063)	47.141.566.600
31	11. Thu nhập khác	28	180.829.891.783	4.362.557.217
32	12. Chi phí khác		(415.025.232)	(720.974.194)
40	13. Lợi nhuận khác		180.414.866.551	3.641.583.023
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		172.291.409.488	50.783.149.623
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(38.821.168.876)	(12.154.174.444)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(341.235.013)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		133.129.005.599	38.628.975.179

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Dũng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

0101  
CỔ  
CỐ  
ĐẦU TƯ  
ĐÔ  
THỊ VÀ  
KHU CÔNG  
NGHIỆP  
SÔNG ĐÀ  
TƯ LIÊM



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>172.291.409.488</b>	<b>50.783.149.623</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	29	7.268.385.022	7.470.378.124
03	Trích lập dự phòng		17.446.930.096	20.876.217.379
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.003.750.074)	(3.054.348.012)
06	Chi phí lãi vay	26	-	11.853.709.182
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>195.002.974.532</b>	<b>87.929.106.296</b>
09	Giảm các khoản phải thu		71.779.365.753	194.046.590.136
10	Tăng hàng tồn kho		(190.116.050.413)	(218.945.839.146)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(601.533.814.553)	329.291.132.320
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		478.872.805	(5.755.487.367)
14	Tiền lãi vay đã trả		(127.002.111.257)	(119.021.101.318)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(9.001.786.186)	(58.237.629.020)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.798.422.145)	(3.827.501.763)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(664.190.971.464)</b>	<b>205.479.270.138</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.212.309.460)	(1.766.196.539)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.750.068.750)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.003.750.074	1.122.210.155
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.208.559.386)</b>	<b>(3.394.055.134)</b>


9946  
TV  
HÀN  
ÁT TRI  
H VÀ  
NGHIỆ  
ĐÀ  
3-TP

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		441.542.683.452	304.457.316.548
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(448.660.500.628)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>441.542.683.452</b>	<b>(144.203.184.080)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(223.856.847.398)</b>	<b>57.882.030.924</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>245.392.505.807</b>	<b>187.510.474.883</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>21.535.658.409</b>	<b>245.392.505.807</b>

  
Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

  
Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Trần Dũng  
Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 174 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 180).



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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

<i>Tên</i>	<i>Địa chỉ</i>
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 đời 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, 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

(\*) Chi nhánh Đà Nẵng được thành lập theo Nghị quyết số 60/NQ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 22 tháng 7 năm 2022.

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

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

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

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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 – Mỹ 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 – Mỹ 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 ngày 20 tháng 11 năm 2012.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 17 tháng 2 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nêu trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng của Công ty

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

Các giao dịch đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm, thu hộ, chi hộ,... giữa văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau được căn trừ vào chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng.

### 2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.5 Kỳ kế toán năm

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và 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 Hàng tồn kho**

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

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết 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 riêng 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 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 riêng.



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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 riêng 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 riêng.

#### 3.5 Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

#### 3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm tất 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.

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

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

#### 3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

#### 3.7 *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. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa 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.

#### 3.8 *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 riêng 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.

#### 3.9 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

**3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng 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 riêng.

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.

0101  
CỔ  
ĐẦU TƯ  
ĐÔ  
THỊ VÀ  
KHU CÔNG  
Nghiệp  
Sông  
Đà  
SỐ  
TƯ

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

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

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

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

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

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

#### 3.13 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, 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 riêng.



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

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu 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 riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

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

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

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

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

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

#### 3.17 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*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 riêng.

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;





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

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ 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;
- ▶ 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 và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

0139  
CÔNG  
CỔ PH  
TƯ PH  
ĐÔ TH  
CÔNG  
ĐÔNG  
LIÊN

1  
0  
T  
Đ  
I  
A  
11/1

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

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

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty 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, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

**3.19 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.954.365.475	6.710.243.446
Tiền gửi ngân hàng	13.581.292.934	98.750.124.504
Các khoản tương đương tiền	-	139.932.137.857
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.535.658.409</b>	<b>245.392.505.807</b>

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	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
<b>Chứng khoán kinh doanh:</b>						
<b>Cổ phiếu</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>4.849.600.000</b>	<b>(12.967.400.000)</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>27.254.760.000</b>	<b>(59.640.000)</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà Đất Việt	15.829.000.000	4.432.120.000	(11.396.880.000)	15.829.000.000	25.326.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	417.480.000	(1.570.520.000)	1.988.000.000	1.928.360.000	(59.640.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>4.849.600.000</b>	<b>(12.967.400.000)</b>	<b>17.817.000.000</b>	<b>27.254.760.000</b>	<b>(59.640.000)</b>



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

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	137.218.842.165	209.949.774.320
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam</i>	20.498.750.000	20.498.750.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	15.419.772.082	15.419.772.082
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TCO Việt Nam</i>	-	10.247.203.432
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	68.616.819.111	131.100.547.834
Phải thu từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	4.240.629.442	4.240.629.442
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.459.471.607</b>	<b>214.190.403.762</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh</i>	114.825.741.506	185.525.428.352
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	19.919.273.945	19.919.273.945
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	6.714.456.156	8.745.701.465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(49.466.932.127)	(52.320.283.127)

**6.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán	22.634.537.967	23.664.511.707
<i>Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Nam Á</i>	1.836.777.367	2.297.041.987
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương</i>	1.357.941.840	1.301.777.279
<i>Công ty TNHH MTV Tiến Mạnh Ninh Bình</i>	1.339.614.550	1.339.614.550
<i>Các khoản trả trước khác</i>	18.100.204.210	18.726.077.891
Trả trước cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	2.040.188.263	2.743.369.559
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.674.726.230</b>	<b>26.407.881.266</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49.982.867.975	49.982.867.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.982.867.975</b>	<b>49.982.867.975</b>

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

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng cho nhân viên	40.110.296.000	(14.395.212.846)	21.488.093.632	(17.290.757.828)
Phải thu khác	9.515.414.663	(3.411.975.012)	6.008.685.956	(3.981.401.166)
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	26.102.029	-	7.531.641.981	(692.318.394)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.651.812.692</b>	<b>(17.807.187.858)</b>	<b>35.028.421.569</b>	<b>(21.964.477.388)</b>
<b>Dài hạn</b>				
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-	-	-
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	-	67.070.600.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.070.600.000</b>	<b>-</b>	<b>67.070.600.000</b>	<b>-</b>

**8. 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 Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	15.419.772.082	-	15.419.772.082	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam	20.498.750.000	5.699.500.000	20.498.750.000	5.699.500.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	65.182.758.482	35.395.068.551	76.688.220.514	39.889.890.053
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>133.784.781.536</b>	<b>63.961.153.551</b>	<b>145.290.243.568</b>	<b>68.455.975.053</b>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>				
Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh	3.613.178.512.631	-	3.498.932.682.926	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.613.178.512.631</b>	<b>-</b>	<b>3.498.932.682.926</b>	<b>-</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- (i) Quyền tài sản phát từ các lô thấp tầng với diện tích 37.478 m<sup>2</sup> có ký hiệu TT127, TT128, TT130, TT156, TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 và các lô đất cao tầng với diện tích 43.797 m<sup>2</sup> có ký hiệu CT4, CT5, CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, một công ty con của Công ty. Ngoài ra, các lô đất thấp tầng và cao tầng nêu trên cũng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.
- (ii) Quyền tài sản phát sinh từ 1.350 m<sup>2</sup> đất ở thấp tầng kí hiệu TT125 và 61.151 m<sup>2</sup> đất hỗn hợp kí hiệu HH5, HH2C theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B tại xã An Khánh và xã An Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã được thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hà Nội.



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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.469.107.524	16.469.107.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	-	1.813.030.008
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	205.413.631	8.278.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.674.521.155</b>	<b>18.290.415.933</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	10.470.752.631	10.881.370.381
Chi phí trả trước dài hạn khác	774.127.423	1.039.517.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.244.880.054</b>	<b>11.920.888.095</b>

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

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

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

B09-DN

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	264.358.744.663	982.516.578	11.389.084.192	2.430.987.833	945.695.748	280.107.029.014
- Mua trong năm	-	-	55.990.909	74.045.454	-	130.036.363
Số cuối năm	264.358.744.663	982.516.578	11.445.075.101	2.505.033.287	945.695.748	280.237.065.377
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	982.516.578	11.389.084.192	2.347.325.106	945.695.748	15.664.621.624
<b>Giá trị Khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	56.193.638.565	982.516.578	11.389.084.192	2.401.341.721	945.695.748	71.912.276.804
- Khấu hao trong năm	6.575.037.768	-	11.198.184	35.145.144	-	6.621.381.096
Số cuối năm	62.768.676.333	982.516.578	11.400.282.376	2.436.486.865	945.695.748	78.533.657.900
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	208.165.106.098	-	-	29.646.112	-	208.194.752.210
Số cuối năm	201.590.068.330	-	44.792.725	68.546.422	-	201.703.407.477

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



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

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa, vật kiến trúc*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	16.276.211.437
- Chuyển nhượng trong năm	<u>(173.336.249)</u>

Số cuối năm	<u>16.102.875.188</u>
-------------	-----------------------

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	9.765.726.859
- Khấu hao trong năm	647.003.926
- Chuyển nhượng trong năm	<u>(104.001.749)</u>

Số cuối năm	<u>10.308.729.036</u>
-------------	-----------------------

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>6.510.484.578</u>
------------	----------------------

Số cuối năm	<u>5.794.146.152</u>
-------------	----------------------

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

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

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 207,9 tỷ VND (năm 2021: 170,7 tỷ VND) liên quan đến các khoản vốn vay để Công ty đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng.





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

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1.234.157.953.206	1.234.157.953.206	1.163.801.274.956	1.163.801.274.956
Dự án Văn La - Vân Khê - Hà Đông	536.616.109.896	536.616.109.896	531.274.502.656	531.274.502.656
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	176.253.702.368	176.253.702.368	176.253.702.368	176.253.702.368
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	109.080.900.494	109.080.900.494	108.839.630.776	108.839.630.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.056.108.665.964</b>	<b>2.056.108.665.964</b>	<b>1.980.169.110.756</b>	<b>1.980.169.110.756</b>

Các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục với các cơ quan quản lý Nhà nước. Do đó, Công ty 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*

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



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

B09-DN

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

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>Đầu tư vào công ty con (*)</b>	<b>917.259.300.000</b>	<b>(102.377.824.402)</b>	<b>814.881.475.598</b>	<b>(99.099.310.092)</b>	<b>818.159.989.908</b>
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(55.832.517.391)	444.000.882.609	(55.832.517.391)	444.000.882.609
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	350.000.000.000	(19.704.648.632)	330.295.351.368	(17.572.174.411)	332.427.825.589
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	-	32.500.000.000	-	32.500.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	(15.300.000.000)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	-	7.650.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	(7.076.000.000)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	4.899.900.000	(4.464.658.379)	435.241.621	(3.318.618.290)	1.581.281.710
<b>Đầu tư vào công ty liên kết (*)</b>	<b>117.800.000.000</b>	<b>(58.118.173.306)</b>	<b>59.681.826.694</b>	<b>(49.510.406.414)</b>	<b>68.289.593.586</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(58.118.173.306)	51.881.826.694	(49.510.406.414)	60.489.593.586
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	-	7.800.000.000	-	7.800.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>58.243.068.750</b>	<b>(15.178.842.654)</b>	<b>43.064.226.096</b>	<b>(15.515.313.230)</b>	<b>42.727.755.520</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.093.302.368.750</b>	<b>(175.674.840.362)</b>	<b>917.627.528.388</b>	<b>(164.125.029.736)</b>	<b>929.177.339.014</b>

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

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

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

**15.1 Đầu tư vào công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 7 công ty con như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7):

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (i)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (ii)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	57,84%	57,84%

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.

(ii) Theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	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	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	33,3%	26%	33,3%

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

B09-DN

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

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

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Thông tin các công ty liên kết:

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

**15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

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

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	112.636.651.745	112.636.651.745	185.803.638.428	185.803.638.428
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương	27.166.877.664	27.166.877.664	83.161.108.606	83.161.108.606
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Dầu khí Sông Đà	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606	10.661.058.606
Công ty TNHH MTV Sông Đà 2 E&C	7.324.307.479	7.324.307.479	3.216.020.203	3.216.020.203
Phải trả khác	67.484.407.996	67.484.407.996	88.765.451.013	88.765.451.013
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	9.513.576.447	9.513.576.447	11.603.574.195	11.603.574.195
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.150.228.192</b>	<b>122.150.228.192</b>	<b>197.407.212.623</b>	<b>197.407.212.623</b>

**16.2 Người mua trả tiền trước**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	93.266.569.021	137.605.520.964
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	-	484.754.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.266.569.021</b>	<b>138.090.275.684</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	193.235.600.481	193.235.600.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193.235.600.481</b>	<b>193.235.600.481</b>
	<b>286.502.169.502</b>	<b>331.325.876.165</b>



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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã cân trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	28.223.945.898	15.714.243.239	(27.652.912.924)	16.285.276.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.223.945.898</b>	<b>15.714.243.239</b>	<b>(27.652.912.924)</b>	<b>16.285.276.213</b>
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.058.391.841	38.821.168.876	(9.001.786.186)	66.877.774.531
Thuế thu nhập cá nhân	553.331.705	1.567.882.115	(1.382.967.531)	738.246.289
Thuế, phí khác	113.842.213	3.000.000	(3.000.000)	113.842.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.725.565.759</b>	<b>40.392.050.991</b>	<b>(10.387.753.717)</b>	<b>67.729.863.033</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước (*)	875.718.425.909	857.479.989.921
Chi phí lãi vay phải trả (**)	247.069.530.826	167.447.055.053
Các khoản phạt	29.046.374.914	29.046.374.914
Phải trả phí dịch vụ tòa nhà HH3	204.850.000	237.273.336
Các khoản khác	1.777.777.469	1.729.703.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.153.816.959.118</b>	<b>1.055.940.397.048</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	999.269.936.155	998.790.266.362
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	154.547.022.963	57.150.130.686

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

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

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

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu cho thuê Ki-ốt thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	3.071.911.186	2.590.909.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.071.911.186</b>	<b>2.590.909.091</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	(i) 254.300.000.000	404.300.000.000
Cổ tức phải trả	(ii) 212.939.760.000	300.962.192.428
Tiền góp vốn Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	(iii) 57.480.063.084	51.118.666.311
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội	(iv) 13.084.244.056	13.084.244.056
Phải trả hợp tác kinh doanh	-	387.500.000.000
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi	11.522.700.000	11.522.700.000
Quỹ bảo trì	21.222.880.897	20.659.986.116
Các khoản phải trả khác	14.609.843.585	152.131.991.342
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	(viii) 478.776.182.688	259.458.231.250
	<b>1.063.935.674.310</b>	<b>1.600.738.011.503</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền góp vốn Dự án Khu Đô Thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	(v) 153.924.080.943	153.609.080.943
Ứng trước từ Học viện Chính sách và Phát triển	(vi) 27.945.880.873	27.945.880.873
Ứng trước từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	(vii) 10.938.966.538	10.938.966.538
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà	1.430.634.400	1.541.710.400
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	(viii) 976.133.896.243	1.407.448.896.243
	<b>1.170.373.458.997</b>	<b>1.601.484.534.997</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.234.309.133.307</b>	<b>3.202.222.546.500</b>

- (i) Đây là khoản Công ty đã nhận ứng trước từ một đối tác để chuyển nhượng Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017-HĐCN-DANANG ngày 1 tháng 11 năm 2017. Sau đó, Công ty đã đệ đơn kiện đối tác này ra Tòa án Nhân dân (“TAND”) quận Ngũ Hành Sơn – Thành phố Đà Nẵng để xin tuyên bố huỷ hợp đồng do đối tác này vi phạm điều khoản thanh toán theo cam kết. Theo bản án phúc thẩm ngày 26 tháng 5 năm 2022, TAND Thành phố Đà Nẵng chấp nhận yêu cầu của Công ty về việc đơn phương chấm dứt và thanh lý hợp đồng chuyển nhượng nói trên, đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của Công ty về việc hoàn trả cho đối tác nêu trên số tiền là 254,3 tỷ VND. Đối với số tiền ứng trước còn lại của đối tác, Công ty ghi nhận là một khoản phạt vi phạm hợp đồng vào thu nhập khác với giá trị 150 tỷ VND (Thuyết minh số 28).

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (ii) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 của Đại hội đồng cổ đông ngày 16 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức của các năm 2018, 2019, 2020 với tổng số tiền 261.964.204.000 VND từ hình thức trả bằng tiền sang hình thức trả bằng cổ phiếu. Theo đó, trong năm 2022, Công ty đã hoàn nhập số cổ tức này về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cổ tức bằng tiền phải trả còn lại 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 82/NQ-CT-HĐQT ngày 14 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 30 tháng 6 năm 2023;
  - ▶ 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 82/NQ-CT-HĐQT ngày 14 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.
- (iii) Theo các hợp đồng góp vốn và nhận phân chia nhà ở thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh, các bên tham gia góp vốn với số tiền được xác định trên cơ sở diện tích lô đất là sản phẩm dự kiến được phân chia để Công ty sử dụng cho việc đầu tư xây dựng nhà ở của dự án. Khi hoàn thành, Công ty và bên góp vốn sẽ thực hiện mọi hành động cần thiết để thanh lý chuyển toàn bộ số tiền góp vốn từ Hợp đồng góp vốn sang ký kết Hợp đồng mua bán cho quyền sử dụng Lô đất cùng căn nhà được xác định trên cho bên tham gia.
- (iv) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 VND.
- (v) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ triển khai đầu tư, kinh doanh và phát triển dự án. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được các bên thống nhất kinh doanh theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (vi) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ thuộc Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng với diện tích 50.876 m<sup>2</sup> cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 27,9 tỷ VND.

01:  
CỘNG  
CỔ  
TÚP  
ĐÔ T  
CỘNG  
SÔNG  
ĐÀ



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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(vii) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại lô đất TH1 để xây dựng trường trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã nhận ứng trước tiền bồi hoàn với số tiền là 10,9 tỷ VND.

(viii) Chủ yếu bao gồm:

- Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Sudico Thăng Long:

Công ty phải trả Công ty TNHH Sudico Thăng Long, công ty con của Công ty, số tiền 382,9 tỷ VND sau khi hai bên quyết định chấm dứt các hợp đồng hợp tác đầu tư (HĐHTĐT) (số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, về triển khai Dự án cao tầng CT1 và Dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh) trong năm 2012.

- Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân:

a. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 10 tháng 8 năm 2021

Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 10 tháng 8 năm 2021, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, công ty con của Công ty, góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền là 900 tỷ VND với thời hạn 3 năm 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. Theo điều khoản hợp đồng, số tiền vốn góp hợp tác đầu tư này sẽ được hoàn trả hàng năm (từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024). Ngoài ra, Công ty sẽ phải trả khoản lợi nhuận hằng năm cho Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân được tính bằng lãi suất theo Thông báo của Ngân Hàng TMCP Việt Á tại từng thời kỳ và được áp dụng xuyên suốt thời gian thực hiện Hợp đồng. Khoản lãi suất này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Quyền tài sản phát từ các lô thấp tầng với diện tích 37.478 m<sup>2</sup> có ký hiệu TT127, TT128, TT130, TT156, TT33, TT59, TT62, TT64-TT68, TT73, TT75-TT81, TT85, TT157 và các lô đất cao tầng với diện tích 43.797 m<sup>2</sup> có ký hiệu CT4, CT5, CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh đã được thế chấp cho Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, một công ty con của Công ty. Ngoài ra, các lô đất thấp tầng và cao tầng nêu trên cũng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Hà Nội

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số tiền vốn góp phải trả của hợp đồng hợp tác đầu tư là 862 tỷ VND trong đó, 431 tỷ VND sẽ đáo hạn vào tháng 8 năm 2023.

b. Ngoài ra, Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, công ty con của Công ty, đang trong quá trình đàm phán ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư nhằm phát triển một dự án của Công ty với số tiền là 161,1 tỷ VND.



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

B09-DN

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

**21. 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
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng	21.1	304.457.316.548	395.542.683.452	-	700.000.000.000	700.000.000.000
Vay cá nhân	21.2	-	46.000.000.000	-	46.000.000.000	46.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>304.457.316.548</b>	<b>441.542.683.452</b>	<b>-</b>	<b>746.000.000.000</b>	<b>746.000.000.000</b>

**21.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – chi nhánh Hà Nội	700.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được tất toán 1 lần vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.	Lãi suất vay hiện tại là 11,5%/năm. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần sau ngày 30 tháng 6 năm 2022 và bằng lãi suất tham chiếu cho vay ngắn hạn bằng VND của ngân hàng + biên độ 3,8%.	Quyền tài sản phát sinh từ 1.350 m2 đất ở tầng ki hiệu TT125 và 61.151 m2 đất hỗn hợp ki hiệu HH5, HH2C theo Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của UBND Thành phố Hà Nội thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng thuộc khu B tại xã An Khánh và xã An Thượng, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

**TỔNG CỘNG** 700.000.000.000

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



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

B09-DN

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

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay cá nhân ngắn hạn**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn cá nhân như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Bà Lại Thị Ánh Ngọc	46.000.000.000	Gốc vay và lãi vay được tất toán 1 lần vào ngày 28 tháng 7 năm 2023.	14,2%/năm	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.000.000.000</b>			

**22. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

Số đầu năm  
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 23)  
Sử dụng trong năm

Đơn vị tính: VND	
Năm nay	Năm trước
72.297.710.074	73.346.211.837
2.824.000.000	2.779.000.000
(3.798.422.145)	(3.827.501.763)
<b>71.323.287.929</b>	<b>72.297.710.074</b>

Số cuối năm

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

B09-DN

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	42.204.201.845	2.101.780.779.565
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	38.628.975.179	38.628.975.179
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.169.244.000)	(34.169.244.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.779.000.000)	(2.779.000.000)
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	43.884.933.024	2.103.461.510.744
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	43.884.933.024	2.103.461.510.744
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	133.129.005.599	133.129.005.599
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(2.824.000.000)	(2.824.000.000)
- Hoàn nhập cổ tức đã công bố (*)	-	-	-	-	-	261.964.204.000	261.964.204.000
Số cuối năm	1.148.555.400.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	436.154.142.623	2.495.730.720.343

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 ngày 16 tháng 06 năm 2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với số tiền là 34.456.662.000 VND và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 2.824.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2021. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông cũng thông qua việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức của các năm 2018, 2019, 2020 từ hình thức chi trả cổ tức bằng tiền sang hình thức chi trả bằng phát hành cổ phiếu với tổng số tiền là 261.964.204.000 VND. Trong năm, Công ty đã hoàn nhập khoản cổ tức đã công bố từ lợi nhuận của các năm 2018, 2019, 2020 và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để hoàn thiện thủ tục trả cổ tức bằng cổ phiếu như phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông nêu trên. Tại thời điểm này, Công ty cũng đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chia số cổ tức này bằng cổ phiếu.



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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát (*)	417.458.620.000	417.458.620.000	-	-	-	-
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP (*)	-	-	-	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	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.306.192.942.137</b>	<b>1.306.192.942.137</b>	<b>-</b>	<b>1.306.192.942.137</b>	<b>1.306.192.942.137</b>	<b>-</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
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
<b>Cổ tức đã công bố</b>	-	<b>34.169.244.000</b>

**23.4 Cổ phiếu**

Số lượng

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>114.855.540</b>	<b>114.855.540</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>958.060</b>
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>113.897.480</b>	<b>113.897.480</b>
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại 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 2021: 10.000 VND).

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

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>328.448.374.800</b>	<b>360.790.398.044</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	300.994.977.389	321.160.146.302
<i>Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)</i>	24.144.071.477	19.679.002.106
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	3.309.325.934	19.951.249.636
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>328.448.374.800</b>	<b>360.790.398.044</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	300.994.977.389	321.160.146.302
<i>Doanh thu từ cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	24.144.071.477	19.679.002.106
<i>Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần</i>	3.309.325.934	19.951.249.636
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	314.886.352.414	348.207.866.475
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	13.562.022.386	12.582.531.569

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

Trong năm 2022, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê dài hạn nhận trước của một số Ki-ốt tại tầng 1 các tòa nhà CT5 thuộc khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của Ki-ốt đã được chuyển giao cho các khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê Ki-ốt này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước và sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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	328.448.374.800	329.853.378.016	360.790.398.044	343.209.710.327
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	300.994.977.389	297.685.651.455	321.160.146.302	301.208.896.666
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(283.611.776.139)	(283.538.717.233)	(250.188.880.477)	(249.542.082.572)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.836.598.661	46.314.660.783	110.601.517.567	93.667.627.755

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

**24. DOANH THU** (tiếp theo)

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.238.750.074	2.059.848.012
Doanh thu hoạt động tài chính khác	765.000.000	994.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.003.750.074</b>	<b>3.054.348.012</b>

**25. 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	251.577.227.734	215.905.765.669
Giá vốn của hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ (*)	31.960.252.685	33.628.125.621
Giá vốn của hoạt động cho thuê dài hạn ghi nhận doanh thu một lần	74.295.720	654.989.187
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>283.611.776.139</b>	<b>250.188.880.477</b>

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

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	24.457.570.625	16.684.689.395
Lãi tiền vay	-	11.853.709.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.457.570.625</b>	<b>28.538.398.577</b>

046  
TY  
HÀN  
AT TR  
H VÀ  
NGH  
G ĐÀ  
M-T

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

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	1.398.817.382	1.522.421.961
Chi phí khấu hao TSCĐ	138.798.910	146.720.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.150.530.893	266.461.914
Chi phí bằng tiền khác	642.500.649	471.785.094
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.330.647.834</u></b>	<b><u>2.407.389.961</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	18.202.710.236	19.828.704.587
Chi phí khấu hao	1.804.385.825	1.907.372.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.779.797.687	3.493.869.460
	(7.010.640.530)	4.191.527.985
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.399.334.121	6.147.035.512
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.175.587.339</u></b>	<b><u>35.568.510.441</u></b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ khoản phạt vi phạm hợp đồng (*)	150.000.000.000	-
Lãi chậm thanh toán (**)	30.197.188.040	4.362.557.217
Thu nhập khác	632.703.743	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>180.829.891.783</u></b>	<b><u>4.362.557.217</u></b>

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

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

**29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi giá trị hàng tồn kho và chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	392.994.294.667	317.599.671.499
Chi phí nhân công	20.059.709.438	21.388.345.640
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.268.385.022	7.470.378.124
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(7.010.640.530)	4.191.527.985
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.777.898.734	24.651.455.414
Chi phí khác	9.148.479.892	5.822.048.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>450.238.127.223</u></b>	<b><u>381.123.427.266</u></b>



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

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.821.168.876	12.154.174.444
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	341.235.013	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.162.403.889</b>	<b>12.154.174.444</b>

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	172.291.409.488	50.783.149.623
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	34.458.281.899	10.156.629.926
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	151.826.824	1.071.528.049
Lỗ hoạt động kinh doanh khác	5.602.423.982	1.105.636.421
(Hoàn nhập)/chi phí dự phòng trong năm đã loại		
khi tính thuế các năm trước	(897.128.816)	19.280.048
Cổ tức được chia	(153.000.000)	(198.900.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>39.162.403.889</b>	<b>12.154.174.444</b>

#### 30.2 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 của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Thuế TNDN tạm nộp	1.471.795.001	-	(341.235.013)	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến chi phí khấu hao	1.301.895.698	1.301.895.698	-	-
	<b>2.773.690.699</b>	<b>1.301.895.698</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(341.235.013)</b>	<b>-</b>

**30.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm 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 có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2022
2021 (*)	2026	5.528.182.105	-	-	5.528.182.105
2022 (*)	2027	28.012.119.910	-	-	28.012.119.910
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>33.540.302.015</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.540.302.015</b>

(\*) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và chưa được cơ quan thuế quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

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

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	Cổ đông lớn từ ngày 27 tháng 4 năm 2022
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	Cổ đông lớn đến ngày 27 tháng 4 năm 2022
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	Công ty con
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm Trước</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Thu hộ phí quản lý, dịch vụ	12.447.848.295	11.320.934.069
		Phí quản lý Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	18.995.747.189	22.670.519.454
		Phí quản lý Tòa nhà HH3	3.055.134.952	3.587.657.248
		Phí dịch vụ tổ chức sự kiện	905.160.000	767.877.479
		Doanh thu cho thuê Ki-ốt	1.114.174.091	1.261.597.500
		Cổ tức được chia	765.000.000	994.500.000
		Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	Công ty con	Thanh toán vốn góp hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư và lãi vay
		Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	862.000.000.000
		Chi Quỹ khen thưởng phúc lợi	307.476.990	146.000.000
		Chi phí thuê xe	757.176.692	757.145.460
		Chi phí cho dịch vụ cây xanh rau an toàn	6.090.470.687	4.412.980.660
		Lãi vay phải trả	122.787.561.961	63.404.390.041
		Lãi vay đã trả	7.291.598.928	18.845.640.044
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn giám sát	-	2.212.822.191

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

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

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

Công ty giao dịch mua hàng, bán hàng, cho vay và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoại trừ khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã trích lập 2,5 tỷ VND cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3,2 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Cho thuê ki-ốt	879.429.442	879.429.442
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết	Cho thuê ki-ốt	155.200.000	155.200.000
			<b>4.240.629.442</b>	<b>4.240.629.442</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</i></b>				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	1.338.673.909	2.041.855.205
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	701.514.354	701.514.354
			<b>2.040.188.263</b>	<b>2.743.369.559</b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</i></b>				
<b><i>Ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Công ty con	Phải thu khác	26.102.029	48.684.627
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn	Phải thu lãi vay	-	4.156.250.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phải thu về hợp tác kinh doanh	-	3.295.327.948
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Phải thu khác	-	31.379.406
			<b>26.102.029</b>	<b>7.531.641.981</b>
Dự phòng phải thu khác khó đòi			-	(692.318.394)



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

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

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

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>					
<b>Dài hạn</b>					
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn đến ngày 27 tháng 4 năm 2022	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	-	67.070.600.000	
			<b>-</b>	<b>67.070.600.000</b>	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Mã số 135)</b>					
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	17.188.888.000	17.188.888.000	
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	1.632.123.000	1.632.123.000	
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	Cho vay tín chấp không lãi	942.385.000	942.385.000	
			<b>19.763.396.000</b>	<b>19.763.396.000</b>	
Dự phòng phải thu khó đòi			(2.549.508.000)	(2.549.508.000)	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)</b>					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Phí dịch vụ	7.828.587.625	7.959.476.813	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Phải trả khác	517.948.718	1.558.425.094	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí dịch vụ	530.733.999	1.338.223.110	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con	Phí tư vấn	636.306.105	747.449.178	
			<b>9.513.576.447</b>	<b>11.603.574.195</b>	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>					
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	154.547.022.963	56.912.857.350	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	Phí quản lý dịch vụ Tòa nhà HH3	-	237.273.336	
			<b>154.547.022.963</b>	<b>57.150.130.686</b>	



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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả khác ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
<b>Ngắn hạn</b>				
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn đến ngày 27 tháng 4 năm 2022	Cổ tức phải trả	-	173.941.771.572
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Phí ủy quyền Quý khen thưởng phúc lợi Chi phí chi hộ cho Công ty	19.892.135.936 11.939.500.000 4.349.900.395	19.892.135.936 11.939.500.000 4.349.900.395
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 20(viii)</i> ) Quý khen thưởng, phúc lợi Phải trả tiền góp vốn dự án Văn La - Văn Khê	431.000.000.000 6.386.157.010 1.600.000.000	37.500.000.000 6.617.534.000 1.600.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	Phí quản lý vận hành	3.032.989.347	3.041.889.347
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	Quý khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết	Phải trả khác	66.700.000	66.700.000
			<b>478.776.182.688</b>	<b>259.458.231.250</b>
<b>Dài hạn</b>				
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư	382.893.009.942	382.893.009.942
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	Công ty con	Góp vốn hợp tác đầu tư Góp vốn hợp tác kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 20(viii)</i> )	161.090.886.301 431.000.000.000	161.090.886.301 862.000.000.000
Thành viên ban lãnh đạo Công ty	Bên liên quan khác	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La - Văn Khê	1.150.000.000	1.465.000.000
			<b>976.133.896.243</b>	<b>1.407.448.896.243</b>
			<b>1.454.910.078.931</b>	<b>1.666.907.127.493</b>

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

**31. 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 (“HĐQT”) và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	945.060.555	850.675.000
Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên HĐQT đến ngày 16 tháng 6 năm 2022	164.259.722	512.659.287
Ông Trần Anh Đức	Thành viên HĐQT đến ngày 27 tháng 4 năm 2022/Tổng Giám đốc	797.985.555	755.616.750
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	612.355.555	576.800.000
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT	612.355.555	576.800.000
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	554.905.555	520.297.750
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	554.905.555	511.858.000
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	392.851.644	504.937.274
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	554.905.555	511.858.000
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	511.412.222	275.580.909
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	471.673.332	81.149.091
Ông Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 6 năm 2022	7.333.333	-
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 6 năm 2022	7.333.333	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.187.337.471</b>	<b>5.678.232.061</b>

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	465.868.658	690.802.119



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

## 32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

### *Các khoản nợ tiềm tàng*

#### *Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh*

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

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

#### *Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì*

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

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

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

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

3994  
CÔNG TY  
PHÂN  
PHÁT T  
THỊ V  
NG NG  
CÔNG Đ  
M.T



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

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

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

*Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh*

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

Theo Quyết định số 116/QĐ-UBND ngày 5 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 4.903 m<sup>2</sup> bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Công ty 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	8.894.855.340	8.817.643.419
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.894.855.340</b>	<b>8.817.643.419</b>


**Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản**


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty 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 với số tiền là 793,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 726,9 tỷ VND).


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


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

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

  
Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

  
Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Trần Dũng  
Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 17 tháng 2 năm 2023