BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

Signature Not Verified
Ký bởi: NGUYỄN NGỌC HUYỀN
Ký ngày: 29/8/2024 21:03:49

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

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4.	Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 38

****

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186917, chuyển đổi từ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

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

Trụ sở chính

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Hoàng Viết Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2022

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 10A/UQ-KTKT ngày 27 tháng 6 năm 2024.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0100... CÔNG TY C.C.P CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI

Trịnh Xuân Thụy
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office	: 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam	Tel: +84 (028) 3547 2972	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam	Tel: +84 (024) 3736 7879	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam	Tel: +84 (0258) 246 5151	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam	Tel: +84 (0292) 376 4995	kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C

www.a-c.com.vn

Số: 2.0561/24/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024, từ trang 6 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Theo Quyết định số 7351/QĐ-CCT-QLN ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thuế Quận Hà Đông, Công ty bị cưỡng chế tiền chậm nộp các khoản khác (tiểu mục 4944), số tiền 6.225.467.680 VND. Công ty đã hạch toán vào chi phí trong kỳ số tiền 2.000.000.000 VND, cùng kỳ năm trước là 830.000.000 VND *(Xem thuyết minh Báo cáo tài chính số VI.7)*; số tiền ghi nhận thiếu là 3.195.467.680 VND. Nếu Công ty ghi nhận đầy đủ nghĩa vụ nợ theo Quyết định số 7351 đã nêu, khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước" trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 sẽ tăng thêm là 3.195.467.680 VND, đồng thời khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" phải giảm đi tương ứng. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định giai đoạn Công ty bị tính phạt chậm nộp. Do đó, chúng tôi không thể định lượng được số liệu phải điều chỉnh hồi tố vào kết quả kinh doanh các năm trước.

Công ty không thực hiện kiểm kê thành phẩm bất động sản là các căn hộ thuộc dự án X1 – 26 Liễu Giai chưa bàn giao cho người mua nhà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cũng chưa thực hiện bất kỳ lần kiểm kê nào tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định được số lượng thực tế các căn hộ chưa bàn giao tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 để đối chiếu với số lượng căn hộ (thành phẩm bất động sản tồn kho) đang được Công ty theo dõi trên sổ kế toán tại cùng thời điểm. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác của thành phẩm bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản trong kỳ.

Công ty không thu thập được sao kê hoặc sổ phụ ngân hàng của 4 tài khoản tiền gửi tại các ngân hàng, với tổng số dư phản ánh trên sổ kế toán tại ngày 30/6/2024 là 3.456.172 VND (số đầu năm là 3.456.172 VND). Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, tính đầy đủ của số dư tiền gửi ngân hàng này, cũng như ảnh hưởng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (nếu có).

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn "Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ", chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 tổng hợp giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C TẠI HÀ NỘI

Nguyễn Thị Tư - Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0059-2023-008-1
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**976.150.888.590**	**983.519.974.844**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**14.614.678.770**	**8.806.324.250**
1. Tiền	111		14.614.678.770	8.806.324.250
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**138.000**	**138.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(520.855)	(520.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**408.095.610.439**	**408.736.353.889**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.450.192.753	11.937.223.630
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	97.571.128.412	96.866.512.334
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	308.182.927.358	308.112.765.100
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.108.638.084)	(8.180.147.175)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**547.825.851.037**	**548.067.465.276**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	547.825.851.037	548.067.465.276
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**5.614.610.344**	**17.909.693.429**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	82.164.721	117.013.347
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.532.445.623	17.792.680.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**219.366.063.299**	**222.817.886.776**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**10.000.000**	**10.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	10.000.000	10.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**52.920.802**	**211.683.304**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	52.920.802	211.683.304
Nguyên giá	*222*		*8.323.622.054*	*8.323.622.054*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(8.270.701.252)*	*(8.111.938.750)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	*225*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	*228*		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**169.079.896.980**	**172.699.529.310**
Nguyên giá	231		217.134.585.553	217.134.585.553
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(48.054.688.573)	(44.435.056.243)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**2.240.366.144**	**2.240.366.144**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		2.240.366.144	2.240.366.144
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**29.173.011.629**	**28.815.027.094**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	25.000.000.000	25.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	8.200.000.000	8.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(27.980.655.371)	(28.338.639.906)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**18.809.867.744**	**18.841.280.924**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	18.482.299.221	18.513.712.401
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	327.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.195.516.951.889**	**1.206.337.861.620**

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**839.519.327.792**	**850.712.251.889**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**828.479.971.622**	**822.214.119.936**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	18.068.611.507	25.800.840.300
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	277.076.584.941	249.071.709.799
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	12.427.200.545	24.086.915.394
4. Phải trả người lao động	314		1.995.641.066	2.578.530.997
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	24.820.819.089	25.187.085.489
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	242.184.604.244	241.973.938.756
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	249.233.259.037	250.767.048.008
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.673.251.193	2.748.051.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**11.039.356.170**	**28.498.131.953**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	6.643.600.670	6.643.600.670
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	4.395.755.500	21.854.531.283
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**355.997.624.097**	**355.625.609.731**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.19**	**355.997.624.097**	**355.625.609.731**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		23.764.696.100	23.764.696.100
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.544.038.997	28.172.024.631
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*28.172.024.631*	*28.172.024.631*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*372.014.366*	-
12.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		-	-
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.195.516.951.889**	**1.206.337.861.620**

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Đặng Thị Minh Ngọc	Nguyễn Ngọc Huyền	Trịnh Xuân Thụy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	28.783.482.300	38.634.098.377
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		28.783.482.300	38.634.098.377
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	11.058.417.545	20.529.022.733
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		17.725.064.755	18.105.075.644
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	VI.3	7.534.211	475.564.202
7.	**Chi phí tài chính**	22	VI.4	7.346.025.713	6.843.133.979
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.704.010.248	7.304.877.059
8.	**Chi phí bán hàng**	25		-	159.872.606
9.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.5	4.599.517.298	5.350.708.199
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		5.787.055.955	6.226.925.062
11.	**Thu nhập khác**	31	VI.6	1	2.090.909.091
12.	**Chi phí khác**	32	VI.7	3.317.104.734	5.303.751.521
13.	**Lợi nhuận khác**	40		(3.317.104.733)	(3.212.842.430)
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		2.469.951.222	3.014.082.632
15.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.14	2.097.936.856	2.083.717.398
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		372.014.366	930.365.234
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70		-	-
19.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71		-	-

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Đặng Thị Minh Ngọc	Nguyễn Ngọc Huyền	Trịnh Xuân Thụy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***2.469.951.222***	***3.014.082.632***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9;10	3.778.394.832	3.778.394.832
- Các khoản dự phòng	03	V.2b;6	(429.493.626)	(271.442.770)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(2.090.909.091)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.704.010.248	7.304.877.059
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***13.522.862.676***	***11.735.002.662***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		12.972.487.000	1.318.014.197
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		241.614.239	(8.821.447.815)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		14.404.057.963	(16.698.165.612)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		66.261.806	32.777.328
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.704.010.248)	(740.710.232)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(1.195.530.990)	(290.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(74.800.000)	(12.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***32.232.942.446***	***(13.476.929.472)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.318.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***-***	***1.318.181.818***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	3.996.000.000	37.683.126.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(30.420.587.926)	(26.059.395.454)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(26.424.587.926)***	***11.623.730.546***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**5.808.354.520**	**(535.017.108)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**8.806.324.250**	**9.724.818.914**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**14.614.678.770**	**9.189.801.806**

Lập, ngày 29 tháng 08 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Đặng Thị Minh Ngọc	Nguyễn Ngọc Huyền	Trịnh Xuân Thụy

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chi đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU có trụ sở chính tại tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100% (không thay đổi so với số đầu năm), tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Các Công ty liên kết

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

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

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

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 27 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 25 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính giữa niên độ của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

2. Tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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

Ghi nhận ban đầu
Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết
Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

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

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

6. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí giao dịch qua sàn

Là chi phí môi giới bán căn hộ ở Dự án X1 – 26 Liễu Giai, được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản.

Chi phí dự án

Là chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua nhà ở Dự án X1-26 Liễu Giai được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Năm nay
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 30 năm.

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

11. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

13. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Các khoản chi phí

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

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- 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 đến 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.

16. Bên liên quan

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

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

17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	257.671.931	68.007.815
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.357.006.839	8.738.316.435
Cộng	**14.614.678.770**	**8.806.324.250**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là cổ phiếu Công ty Cổ phần Sông Đà 2.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***25.000.000.000***	***(16.958.824.133)***	***25.000.000.000***	***(17.316.808.668)***
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU [(i)]	25.000.000.000	(16.958.824.133)	25.000.000.000	(17.316.808.668)
Đầu tư vào công ty liên kết	***8.200.000.000***	-	***8.200.000.000***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.200.000.000	-	5.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***23.953.667.000***	***(11.021.831.238)***	***23.953.667.000***	***(11.021.831.238)***
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	(11.021.831.238)	19.953.667.000	(11.021.831.238)
Cộng	**57.153.667.000**	**(27.980.655.371)**	**57.153.667.000**	**(28.338.639.906)**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107509720 thay đổi lần thứ 4 ngày 14 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU là 25.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư vào Công ty này 25.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các Công ty liên kết và đơn vị khác như sau:

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	520.000	28,89%	520.000	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	300.000	30,00%	300.000	30,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	511.110	5,56%	444.444	5,56%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	1.918.300	19,18%	1.918.300	19,18%

Giá trị hợp lý
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của Công ty con
Công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Dự phòng đầu tư góp vốn vào Công ty con, Công ty liên kết và các đơn vị khác được trích lập căn cứ theo Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.
Riêng dự phòng đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU (Công ty liên kết) được trích lập căn cứ theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 do Công ty này không lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	28.338.639.906	28.769.341.667
Hoàn nhập dự phòng	(357.984.535)	(461.743.080)
Số cuối kỳ	**27.980.655.371**	**28.307.598.587**

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết
Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU		
Cung cấp dịch vụ cho Công ty con	2.992.582.118	2.580.529.285
Sử dụng dịch vụ của Công ty con	667.163.073	803.920.171
Lãi vay phải trả Công ty con	70.777.780	70.388.891
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU		
Tạm ứng giá trị khối lượng thi công	200.000.000	300.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án X1 - 26 Liễu Giai	9.200.845.469	9.200.845.469
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	486.667.299	1.068.365.598
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	5.365.499	5.365.499
Khách hàng sử dụng dịch vụ	733.037.486	1.638.370.064
Cộng	**10.450.192.753**	**11.937.223.630**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***74.642.358.879***	***74.442.358.879***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.437.736.946
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	44.985.816.622	44.785.816.622
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	28.218.805.311	28.218.805.311
Trả trước cho các người bán khác	***22.928.769.533***	***22.424.153.455***
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.182.848.573
Các nhà cung cấp khác	13.745.920.960	13.241.304.882
Cộng	**97.571.128.412**	**96.866.512.334**

5. Phải thu khác

5a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***16.527.327.911***	-	***15.976.827.911***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Tạm ứng	11.850.236.911	-	11.299.736.911	-
Ông Trịnh Xuân Thụy	*10.095.265.293*	-	*9.544.765.293*	-
Ông Nguyễn Đức Thụ	*1.749.971.618*	-	*1.749.971.618*	-
Ông Hoàng Văn Kế	*5.000.000*	-	*5.000.000*	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***291.655.599.447***	***(6.543.971.349)***	***292.135.937.189***	***(6.543.971.349)***
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (*)	275.716.724.413	-	275.716.724.413	-
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ khách hàng	2.408.585.668	-	2.408.585.668	-
Tạm ứng của nhân viên	6.703.826.315	-	6.707.494.856	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	450.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	282.491.702	-	309.160.903	-
Cộng	**308.182.927.358**	**(6.543.971.349)**	**308.112.765.100**	**(6.543.971.349)**

(*) Là các khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/2011/HĐHTKD ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (sau đây gọi tắt là "Vạn Thái") để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần, trong đó:

- Thành phần 1: Khu chung cư tái định cư: diện tích đất 20.434 m2, tổng mức đầu tư dự kiến 1.488,408 tỷ đồng;
- Thành phần 2: Khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao: diện tích đất 137.970 m2 (đất khu phức hợp 40.018 m2, đất công viên 97.952 m2), tổng mức đầu tư dự kiến 5.000 tỷ đồng.

Công ty được phân chia lợi ích kinh tế từ việc hợp tác kinh doanh dự án theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh là 42%.

Theo biên bản làm việc ngày 31/12/2017 và ngày 19/10/2020 giữa Công ty và Vạn Thái thống nhất số tiền nhàn rỗi của dự án chưa sử dụng đến sẽ chuyển về Công ty và không chịu bất cứ khoản lãi nào. Trong quá trình thực hiện Tổng thể dự án, theo tiến độ thực hiện dự án khi cần vốn triển khai thì Vạn Thái sẽ thông báo Công ty chuyển trả lại tiền để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án. Số tiền Vạn Thái đã chuyển về cho Công ty được trình bày tại khoản mục "Phải trả khác" *(Xem Thuyết minh số V.16a).*

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam	1.067.452.250	(1.067.452.250)	1.067.452.250	(1.067.452.250)
Các tổ chức và cá nhân khác	497.214.485	(497.214.485)	772.214.485	(568.723.576)
Cộng	**8.108.638.084**	**(8.108.638.084)**	**8.383.638.084**	**(8.180.147.175)**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	8.180.147.175	7.989.846.865
Trích lập dự phòng bổ sung	34.618.361	190.300.310
Hoàn nhập dự phòng	(106.127.452)	-
Số cuối kỳ	**8.108.638.084**	**8.180.147.175**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	360.289.934.815	-	355.383.248.328	-
Trong đó:				
Dự án Green Diamond	*225.754.908.914*	-	*224.170.179.730*	-
Dự án Khu đô thị Hòa Bình	*81.966.825.693*	-	*79.547.525.126*	-
Thành phẩm bất động sản (i)	180.250.542.178	-	178.388.944.079	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	7.285.374.044	-	14.295.272.869	-
Cộng	**547.825.851.037**	**-**	**548.067.465.276**	**-**

(i) Là các căn hộ thuộc dự án X1 – 26 Liễu Giai. Trong đó, 3 sàn văn phòng các tầng 7, 8 và 9 với tổng diện tích là 1.629 m2 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội theo hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLDĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011 *(Xem thuyết minh số V.16a)*.

(ii) Hàng hóa bất động sản tồn kho cuối kỳ có giá trị ghi sổ là 3.187.741.701 VND (số đầu năm là 10.197.640.526 VND) đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội *(Xem thuyết minh số V.17b)*.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.979.667	8.289.137
Chi phí bảo hiểm	56.436.687	41.337.304
Chi phí sửa chữa tài sản	1.748.367	67.386.906
Cộng	**82.164.721**	**117.013.347**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí giao dịch qua sàn	11.153.175.416	11.184.588.596
Chi phí dự án	7.329.123.805	7.329.123.805
Cộng	**18.482.299.221**	**18.513.712.401**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	8.323.622.054
Số cuối kỳ	**118.000.000**	**7.963.010.182**	**242.611.872**	**8.323.622.054**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	5.783.422.054
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	118.000.000	7.751.326.878	242.611.872	8.111.938.750
Khấu hao trong kỳ	-	158.762.502	-	158.762.502
Số cuối kỳ	**118.000.000**	**7.910.089.380**	**242.611.872**	**8.270.701.252**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	211.683.304	-	211.683.304
Số cuối kỳ	**-**	**52.920.802**	**-**	**52.920.802**
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	217.134.585.553	(44.435.056.243)	172.699.529.310
Khấu hao trong kỳ	-	(3.619.632.330)	(3.619.632.330)
Số cuối kỳ	**217.134.585.553**	**(48.054.688.573)**	**169.079.896.980**

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
03 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông (*)	50.250.520.380	(23.669.011.553)	26.581.508.827
2 tầng hầm, 3 tầng thương mại, tầng kỹ thuật thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú	35.371.816.808	(9.042.581.378)	26.329.235.430
6 tầng thương mại từ tầng 1 đến tầng 6 thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai (*)	74.747.415.388	(8.720.531.778)	66.026.883.610
03 tầng hầm thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	56.764.832.977	(6.622.563.864)	50.142.269.113
Cộng	**217.134.585.553**	**(48.054.688.573)**	**169.079.896.980**

Nguyên giá của 3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông được xác định theo giá trị quyết toán công trình "Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông" đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Nguyên giá của các Bất động sản đầu tư còn lại được xác định theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

(*) Các bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội *(xem thuyết minh số V.17)*.

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

11a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của lãi vay dự trả Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam trong 6 tháng cuối năm 2014. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

11b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP, số tiền 2.565.526.740 VND (kỳ trước: 2.100.752.837 VND) *(xem thuyết minh số V.14)*.

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***1.417.037.816***	***1.315.222.584***
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	1.417.037.816	1.315.222.584
Phải trả các nhà cung cấp khác	***16.651.573.691***	***24.485.617.716***
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên ý	1.819.517.490	10.093.128.021
Các nhà cung cấp khác	6.784.288.491	6.344.721.985
Cộng	**18.068.611.507**	**25.800.840.300**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	***9.754.257.189***	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	9.754.257.189	-
Trả trước của các khách hàng khác	***267.322.327.752***	***249.071.709.799***
Khách hàng trả trước tiền mua nhà tại Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	6.739.920.000	-
Khách hàng trả trước tiền mua nhà tại Dự án X1-26 Liễu Giai	225.823.805.126	214.429.294.595
Khách hàng trả trước tiền mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	33.955.155.791	33.955.155.791
Khách hàng trả trước tiền mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	611.552.150	611.552.150
Các khách hàng khác	191.894.685	75.707.263
Cộng	**277.076.584.941**	**249.071.709.799**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Giảm khác (*)	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.464.009.186	2.843.738.972	(1.469.399.643)	(12.631.942.886)	5.206.405.629
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.155.811.368	2.097.936.856	(1.195.530.990)	-	5.058.217.234
Thuế thu nhập cá nhân	416.430.700	369.073.480	(355.590.756)	-	429.913.424
Thuế nhà đất	-	200.760.934	(200.760.934)	-	-
Thuế môn bài	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.050.664.140	3.136.760.908	(4.454.760.790)	-	1.732.664.258
Trong đó: Tiền chậm nộp theo Quyết định số 7351	*386.826.075*	*2.000.000.000*	*(2.017.676.573)*	-	*369.149.502*
Cộng	**24.086.915.394**	**8.653.271.150**	**(7.681.043.113)**	**(12.631.942.886)**	**12.427.200.545**

(*) Giảm do khấu trừ số thuế GTGT đầu vào các năm trước đã kê khai.

Thuế giá trị gia tăng
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.469.951.222	3.014.082.632
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	8.019.733.058	7.404.504.358
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.019.733.058	7.404.504.358
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	*2.565.526.740*	*2.100.752.837*
Các khoản điều chỉnh khác	*5.454.206.318*	*5.303.751.521*
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	10.489.684.280	10.418.586.990
Thu nhập tính thuế	10.489.684.280	10.418.586.990
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***2.097.936.856***	***2.083.717.398***
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ	-	***(1.198.672.551)***
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**2.097.936.856**	**885.044.847**

(i) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

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

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

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

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Trong năm 2023, Công ty đã nhận được Quyết định số 7351/QĐ-CCT-QLN ngày 24/02/2023 của Cục trưởng Chi cục thuế quận Hà Đông về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế. Theo đó, tổng số tiền bị cưỡng chế là 6.268.271.680 VND, bao gồm: Thu từ đất ở tại đô thị (1602) 42.804.000 VND; Tiền chậm nộp các khoản khác (4944) 6.225.467.680 VND. Số tiền chậm nộp còn nợ tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 3.564.617.182 VND.

Trong 6 tháng đầu năm 2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty đã nhận được Quyết định số 27778/QĐ-CTHN-QLN ngày 14/5/2024 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Hà Nội về việc áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn để thi hành thông báo tiền thuế nợ. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 14/5/2024 đến ngày 13/5/2025. Số tiền quá hạn nộp phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 4.096.406.269 VND.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***772.900.000***	***964.900.000***
Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	772.900.000	964.900.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***24.047.919.089***	***24.222.185.489***
Chi phí lãi vay phải trả	3.125.729.581	3.125.729.581
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	20.922.189.508	21.096.455.908
Cộng	**24.820.819.089**	**25.187.085.489**

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	187.519.026	172.515.528
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động	60.531.854	39.107.974
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	5.065.247.365	5.065.247.365
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	159.084.557	159.084.557
Kinh phí bảo trì tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	4.441.190.028	4.441.190.028
Cổ tức năm 2009 và năm 2010 phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái *(Xem thuyết minh số V.5a)*	190.425.400.000	190.425.400.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội (*)	6.833.000.000	6.833.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	1.357.016.911	1.357.016.911
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.923.002.650	2.748.764.540
Cộng	**242.184.604.244**	**241.973.938.756**

(*) Theo hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLDĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011, Công ty hợp tác liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội để đầu tư xây dựng lại nhà tập thể X1 – 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội sẽ góp vốn thực hiên dự án với tổng số tiền là 8.000.000.000 VND để được sở hữu 3 sàn văn phòng các tầng 7, 8 và 9 với tổng diện tích là 1.629 m2 khi toà nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào khai thác, sử dụng. Đồng thời, Công ty sẽ thay mặt liên danh để triển khai đầu tư xây dựng dự án đến khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng. Đến thời điểm hiện tại, Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội mới góp 6.833.000.000 VND, vốn góp còn thiếu là 1.167.000.000 VND.

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	3.024.955.960	3.024.955.960
Cộng	**6.643.600.670**	**6.643.600.670**

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	***203.293.745.122***	***204.954.091.541***
Vay ngắn hạn các cá nhân (i)	106.988.824.006	106.557.007.639
Ông Hoàng Văn Anh	*4.082.368.472*	-
Bà Phạm Thị Hải	-	*1.583.409.380*
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	*42.952.355.213*	*45.649.158.205*
Ông Nguyễn Ngọc Phương	*24.616.878.533*	*25.211.979.459*
Ông Nguyễn Đình Ước	*2.619.574.531*	*2.528.754.885*
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh	*15.501.092.493*	*14.963.675.549*
Ông Hoàng Viết Tường	*1.604.522.227*	*1.549.260.818*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga	*1.562.029.982*	*1.507.875.000*
Ông Hoàng Viết Phương	*11.119.378.063*	*10.733.873.481*
Ông Nguyễn Thế Lợi	*2.930.624.492*	*2.829.020.862*
Vay ngắn hạn các tổ chức	96.304.921.116	98.397.083.902
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU (ii)	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh (iii)	*94.304.921.116*	*96.397.083.902*
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***45.939.513.915***	***45.812.956.467***
Vay ngắn hạn ngân hàng (iv)	15.000.000.000	15.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân (i)	4.515.008.899	4.388.451.150
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	26.424.505.016	26.424.505.317
Cộng	**249.233.259.037**	**250.767.048.008**

(i) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu lấy lãi.

(ii) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

(iii) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 06/HĐVCN-SDU ngày 20/06/2017 để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi nhập gốc nếu Công ty không có nhu cầu lấy lãi, khoản vay được tự động gia hạn;
- Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

(iv) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 0025/2023/HĐTD-OCB-CIB ngày 23/11/2023 để thực hiện hạng mục hoàn thiện mặt ngoài 59 ô biệt thự lô TT26, TT28, TT29 và TT133 thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Anh Khánh, Hoài Đức, Hà Nội theo hợp đồng kinh tế số 2109/2023/HĐKT ngày 21/9/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh, hạn mức tín dụng 15 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (ngày 27/11/2023), lãi suất cho vay trong hạn là 9,7%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, tiền lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp toàn bộ diện tích sàn thương mại, văn phòng từ tầng 1 đến tầng 2, từ tầng 4 đến tầng 6 và một phần diện tích tầng 3 (tổng diện tích khoảng 5.535 m2) tại Tòa nhà X1 – 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội *(xem thuyết minh số V.10)*.

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	204.954.091.541	15.000.000.000	4.388.451.150	26.424.505.317	250.767.048.008
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	3.996.000.000	-	-	-	3.996.000.000
Kết chuyển từ vay dài hạn	-	-	-	17.131.125.953	17.131.125.953
Lãi vay nhập gốc	7.233.115.253	-	126.557.749	-	7.359.673.002
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(12.889.461.672)	-	-	(17.131.126.254)	(30.020.587.926)
Số cuối kỳ	**203.293.745.122**	**15.000.000.000**	**4.515.008.899**	**26.424.505.016**	**249.233.259.037**

17b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	***1.708.502.685***	***2.036.152.515***
Ông Hoàng Văn Kế (i)	1.708.502.685	2.036.152.515
Vay dài hạn phải trả ngân hàng	***2.687.252.815***	***19.818.378.768***
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (ii)	2.687.252.815	19.818.378.768
Cộng	**4.395.755.500**	**21.854.531.283**

(i) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Hoàng Văn Kế để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 48 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu lấy lãi.

(ii) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 0008/2022/HĐTD-OCB-DN ngày 06/6/2022 để thực hiện giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở của dự án Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình tại địa chỉ phường Dân Chủ và phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, hạn mức tín dụng 150 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19/8/2022), thời gian ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19/8/2022), sau thời gian ân hạn gốc trả đều 03 tháng/lần vào ngày 25 của tháng cuối mỗi kỳ trả nợ gốc. Lãi suất cho vay trong hạn được thỏa thuận tại từng Khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, tiền lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- Bất động sản từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, Hà Nội *(xem thuyết minh số V.7 và V.10);*
- Toàn bộ diện tích sàn thương mại, văn phòng từ tầng 1 đến tầng 2, từ tầng 4 đến tầng 6 và một phần diện tích tầng 3 (tổng diện tích khoảng 5.535 m2) tại Tòa nhà X1 – 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội *(xem thuyết minh số V.10).*

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn bên liên quan	1.708.502.685	-	1.708.502.685	-
Vay dài hạn ngân hàng	29.111.757.831	26.424.505.016	2.687.252.815	-
Cộng	**30.820.260.516**	**26.424.505.016**	**4.395.755.500**	**-**

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số đầu năm				
Vay dài hạn bên liên quan	2.036.152.515	-	2.036.152.515	-
Vay dài hạn ngân hàng	46.242.884.085	26.424.505.317	19.818.378.768	-
Cộng	**48.279.036.600**	**26.424.505.317**	**21.854.531.283**	**-**

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

	Số đầu năm	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn bên liên quan	2.036.152.515	72.350.170	(400.000.000)	-	1.708.502.685
Vay dài hạn ngân hàng	19.818.378.768	-	-	(17.131.125.953)	2.687.252.815
Cộng	**21.854.531.283**	**72.350.170**	**(400.000.000)**	**(17.131.125.953)**	**4.395.755.500**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	1.105.016.945	-	1.105.016.945
Quỹ phúc lợi	1.643.034.248	(74.800.000)	1.568.234.248
Cộng	**2.748.051.193**	**(74.800.000)**	**2.673.251.193**

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	3.840.000.000	23.764.696.100	26.897.407.621	354.350.992.721
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	930.365.234	930.365.234
Số dư cuối kỳ trước	**200.000.000.000**	**99.848.889.000**	**3.840.000.000**	**23.764.696.100**	**27.827.772.855**	**355.281.357.955**
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	99.848.889.000	3.840.000.000	23.764.696.100	28.172.024.631	355.625.609.731
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	372.014.366	372.014.366
Số dư cuối kỳ này	**200.000.000.000**	**99.848.889.000**	**3.840.000.000**	**23.764.696.100**	**28.544.038.997**	**355.997.624.097**

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	60.000.000.000	60.000.000.000
Các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Cộng	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**

19c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	14.997.642.857	25.950.229.885
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	13.785.839.443	12.683.868.492
Cộng	**28.783.482.300**	**38.634.098.377**

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	7.105.994.000	16.325.304.851
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	3.952.423.545	4.203.717.882
Cộng	**11.058.417.545**	**20.529.022.733**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	7.534.211	15.807.338
Lãi chậm đóng tiền theo tiến độ	-	459.756.864
Cộng	**7.534.211**	**475.564.202**

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.704.010.248	7.304.877.059
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(357.984.535)	(461.743.080)
Cộng	**7.346.025.713**	**6.843.133.979**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.311.183.425	2.247.639.935
Chi phí vật liệu quản lý	61.235.095	238.184.346
Chi phí đồ dùng văn phòng	18.209.470	83.483.590
Thuế, phí và lệ phí	185.320.934	183.428.934
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(71.509.091)	190.300.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.805.641.972	1.801.396.185
Các chi phí khác	289.435.493	606.274.899
Cộng	**4.599.517.298**	**5.350.708.199**

6. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	2.090.909.091
Xử lý công nợ nhỏ lẻ	1	-
Cộng	**1**	**2.090.909.091**

7. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.503.786	-
Phạt vi phạm hành chính	65.000.000	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	3.160.610.908	5.303.751.521
Trong đó: Tiền chậm nộp theo Quyết định số 7351	*2.000.000.000*	*830.000.000*
Chi phí khác	89.990.040	-
Cộng	**3.317.104.734**	**5.303.751.521**

8. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	61.235.095	238.184.346
Chi phí nhân công	3.091.639.917	2.247.639.935
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.778.394.832	3.778.394.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.057.760.409	17.364.666.839
Chi phí khác	4.427.290.351	2.410.717.586
Cộng	**15.416.320.604**	**26.039.603.538**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Công ty có lãi vay phải trả nhập gốc số tiền 7.432.023.172 VND (cùng kỳ năm trước là 6.664.533.949 VND).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HĐQT		
Cho Công ty vay	3.996.000.000	-
Lãi vay nhập gốc	86.368.472	-
Ông Nguyễn Thế Lợi - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	101.603.630	94.134.405
Ông Hoàng Viết Phương - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	385.504.582	354.408.664
Gốc và lãi vay đã trả	-	238.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy - Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	550.500.000	830.000.000
Hoàn ứng	-	300.000.000
Ông Nguyễn Đức Thụ - Phó Tổng Giám đốc		
Hoàn ứng	-	413.528.382
Các cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Bà Phạm Thị Hải		
Lãi vay nhập gốc	*51.794.292*	*52.697.425*
Gốc và lãi vay đã trả	*1.635.203.672*	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy		
Cho Công ty vay	-	*12.700.000.000*
Lãi vay nhập gốc	*1.557.455.008*	*1.302.667.889*
Gốc và lãi vay đã trả	*4.254.258.000*	-
Ông Nguyễn Ngọc Phương		
Lãi vay nhập gốc	*904.899.074*	*838.917.378*
Gốc và lãi vay đã trả	*1.500.000.000*	-
Ông Nguyễn Đình Ước		
Lãi vay nhập gốc	*90.819.646*	-
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh		
Cho Công ty vay	-	*7.000.000.000*
Lãi vay nhập gốc	*537.416.944*	*84.771.833*
Ông Hoàng Viết Tường		
Lãi vay nhập gốc	*55.261.409*	*50.858.936*
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga		
Lãi vay nhập gốc	*54.154.982*	-
Ông Hoàng Văn Kế		
Lãi vay nhập gốc	-	*239.228.021*
Gốc và lãi vay đã trả	-	*5.000.000.000*

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a, V.15 và V.17.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này					
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	564.931.121	10.000.000	-	574.931.121
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Viết Phương	Thành viên HĐQT	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên HĐQT độc lập	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	30.000.000	-	-	30.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	-	12.000.000	12.000.000
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên BKS	-	-	12.000.000	12.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	232.634.211	10.000.000	-	242.634.211
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	189.653.249	10.000.000	-	199.653.249
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	191.547.258	10.000.000	-	201.547.258
Cộng		**1.208.765.838**	**40.000.000**	**96.000.000**	**1.344.765.838**
Kỳ trước (*)					
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	556.421.411	10.000.000	-	566.421.411
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên HĐQT	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên HĐQT độc lập	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	30.000.000	-		30.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	-	12.000.000	12.000.000
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên BKS	-	-	12.000.000	12.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	230.386.546	10.000.000	-	240.386.546
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	224.942.590	10.000.000	-	234.942.590
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	194.701.069	10.000.000	-	204.701.069
Cộng		**1.236.451.616**	**40.000.000**	**96.000.000**	**1.372.451.616**

(*) Công ty trình bày lại số liệu của kỳ so sánh theo thu nhập phải trả các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát.

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay nhập gốc	3.407.837.214	3.646.849.398
Gốc và lãi vay đã trả	5.500.000.000	16.700.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5a, V.12 và V.17a.

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

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Minh Ngọc	Nguyễn Ngọc Huyền	Trịnh Xuân Thụy